

# Tribunale di Bergamo

## PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 138/2020

**PROMOSSA DA**

OMISSIS

**CONTRO**

OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**

Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Paolo Santus  
**Codice fiscale:** SNTPLA55P18E704Z  
**Studio in:** VIA CARDUCCI 308 - 24127 BERGAMO  
**Telefono:** 035-253128  
**Fax:** 035-253128  
**Email:** paolosantus@libero.it  
**Pec:** paolo.santus@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione  
Via Vittore Ghislandi 3/5

## INDICE

### Lotto: 01 - Quota di 10/18 - magazzini e depositi

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	9
Corpo: 01	9
<b>2. DESCRIZIONE</b>	10
DESCRIZIONE GENERALE	10
Corpo: 01	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	14
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	14
Corpo: 01	14
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	15
Corpo: 01	15
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	15
Corpo: 01	15
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	16
Corpo:	16
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	16
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	16
Corpo: 01	16
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	17
Corpo: 01	17
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	17
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	17
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	18
Criterio di stima	18
Fonti d'informazione	18
Valutazione corpi	18
Adeguamenti e correzioni della stima	19
Prezzo base d'asta del lotto	19
Regime fiscale della vendita	19

**Lotto: 02 - Quota di 10/18 - magazzini e depositi**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	20
Corpo: 01	20
<b>2. DESCRIZIONE</b>	21
DESCRIZIONE GENERALE	21
Corpo: 01	21
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b>	24
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b>	25
Corpo: 01	25
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b>	25
Corpo: 01	25
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b>	26
Corpo: 01	26
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b>	26
Corpo:	26
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	26
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b>	27
Corpo: 01	27
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	27
Corpo: 01	27
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b>	28
<b>11. STATO DI POSSESSO</b>	28
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>	28
Criterio di stima	28
Fonti d'informazione	28
Valutazione corpi	29
Adeguamenti e correzioni della stima	29
Prezzo base d'asta del lotto	30
Regime fiscale della vendita	30

**Lotto: 03 - Quota di 1/3 - abitazione + deposito sottotetto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b>	31
Corpo: 01	31
Corpo: 02	31
<b>2. DESCRIZIONE</b>	32
DESCRIZIONE GENERALE	32

Corpo: 01 .....	32
Corpo: 02 .....	36
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>39</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>39</b>
Corpo: 01 .....	39
Corpo: 02 .....	39
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>40</b>
Corpo: 01 .....	40
Corpo: 02 .....	40
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>41</b>
Corpo: 01 .....	41
Corpo: 02 .....	41
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>41</b>
Corpo: 01 .....	42
Corpo: 02 .....	42
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>42</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>43</b>
Corpo: 01 .....	43
Corpo: 02 .....	43
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>44</b>
Corpo: 01 .....	44
Corpo: 02 .....	44
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>45</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>45</b>
Corpo: 01 .....	45
Corpo: 02 .....	45
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>45</b>
Criterio di stima .....	45
Fonti d'informazione .....	45
Valutazione corpi .....	45
Adeguamenti e correzioni della stima .....	46
Prezzo base d'asta del lotto .....	46
Regime fiscale della vendita .....	46

### **Lotto: 04 - Quota di 1/2 - N°2 cantine**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>48</b>
-------------------------------------------------------------------------	-----------

Corpo: 01 .....	48
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>49</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	49
Corpo: 01 .....	49
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>52</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>52</b>
Corpo: 01 .....	52
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>52</b>
Corpo: 01 .....	52
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>53</b>
Corpo: 01 .....	53
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>54</b>
Corpo: .....	54
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>54</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>54</b>
Corpo: 01 .....	54
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>55</b>
Corpo: 01 .....	55
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>55</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>55</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>55</b>
Criterio di stima .....	55
Fonti d'informazione .....	56
Valutazione corpi .....	56
Adeguamenti e correzioni della stima .....	56
Prezzo base d'asta del lotto .....	57
Regime fiscale della vendita .....	57

### **Lotto: 05 - Quota di 1/2 - deposito sottotetto**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>58</b>
Corpo: 01 .....	58
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>59</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	59
Corpo: 01 .....	59
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>62</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>62</b>

Corpo: 01 .....	62
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>62</b>
Corpo: 01 .....	62
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>63</b>
Corpo: 01 .....	63
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>63</b>
Corpo: .....	64
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....</b>	<b>64</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>64</b>
Corpo: 01 .....	64
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>64</b>
Corpo: 01 .....	65
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>65</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>65</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>65</b>
Criterio di stima .....	65
Fonti d'informazione .....	65
Valutazione corpi .....	66
Adeguamenti e correzioni della stima .....	66
Prezzo base d'asta del lotto .....	66
Regime fiscale della vendita .....	67

### **Lotto: 06 - Quota di 1/2 - autorimessa**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA .....</b>	<b>68</b>
Corpo: 01 .....	68
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>68</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	68
Corpo: 01 .....	69
<b>3. PRATICHE EDILIZIE .....</b>	<b>71</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA .....</b>	<b>72</b>
Corpo: 01 .....	72
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA .....</b>	<b>72</b>
Corpo: 01 .....	72
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>73</b>
Corpo: 01 .....	73
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>73</b>

Corpo:.....	73
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>73</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>73</b>
Corpo: 01 .....	74
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>74</b>
Corpo: 01 .....	74
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>74</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>74</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>75</b>
Criterio di stima .....	75
Fonti d'informazione .....	75
Valutazione corpi.....	75
Adeguamenti e correzioni della stima .....	76
Prezzo base d'asta del lotto.....	76
Regime fiscale della vendita .....	76

**INFORMAZIONI PROCEDURA****Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 18-03-2021 alle 09,30**Creditore Procedente:** OMISSIS**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS**Esecutato:** OMISSIS**Creditore Intervento:** BANCO BPM S.P.A. - UNICREDIT S.P.A.**Legale Creditore Intervento:** Avv. OMISSIS**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE****Esperto alla stima:** Arch. Paolo Santus**Data nomina:** 13-06-2020**Data giuramento:** 24-06-2020**Data sopralluogo:** 14-09-2020

**Cronologia operazioni peritali:** Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, per tutti gli immobili pignorati la certificazione risale ad un atto d'acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente i venti anni dalla trascrizione del pignoramento. La certificazione notarile indica i dati catastali degli immobili al momento del pignoramento, le indagini del perito hanno poi evidenziato notevoli difformità nelle schede catastali rispetto allo stato di fatto rendendo necessario il rifacimento delle schede stesse. Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati, tale documentazione è stata acquisita dal perito ed allegata alla presente relazione peritale come all. I. Il numero considerevole degli immobili oggetto di perizia ha reso necessario effettuare più sopralluoghi, soprattutto a causa della mancanza di disegni e tavole di progetto. Dal primo sopralluogo in data 14/09/2020 all'ultimo in data 20/01/2021 sono stati rilevati nove dei dieci immobili oggetto di perizia per una superficie misurata complessiva di mq. 1.509 circa. Il decimo immobile non è stato rilevato in quanto utilizzato come residenza dei debitori che si sono avvalsi dell'attuale regime di sospensione delle attività peritali per questo tipo di immobili. Contemporaneamente ai rilievi si è proceduto con le verifiche urbanistico/edilizie presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bergamo e catastali presso gli Uffici del Catasto dell'Agenzia delle Entrate. Gli immobili oggetto di perizia sono stati realizzati negli anni '30 senza la presentazione in Comune di permessi edilizi con tavole di progetto. L'indagine catastale ha evidenziato difformità rispetto allo stato di fatto, alcune schede catastali risalenti all'anno 1939 risultavano incomplete e non riportavano alcuni ampliamenti realizzati in epoca più recente. Tali ampliamenti sono stati legittimati con Concessione in Sanatoria n. 6051 dell'08/07/1994 che ha permesso la regolarizzazione della situazione catastale degli immobili pignorati. A causa della complessità e dimensione del lavoro da svolgere, in data 11-01-2021 il Giudice dell'Esecuzione concedeva una proroga per il deposito della relazione di perizia che veniva posticipato in data 15/02/2021. Gli immobili pignorati sono suddivisi nei seguenti lotti: - LOTTO 1: magazzini mapp. 2328 sub. 711 deposito/cantina mapp. 2328 sub. 715 area comune mapp. 3504 sub. 701 beni comuni non censibili mapp. 2328 sub. 705 - LOTTO 2: magazzini mapp. 3504 sub. 703 + mapp. 2328 sub. 712 graffiati area comune mapp. 3504 sub. 701 - LOTTO 3: abitazione mapp. 2328 sub. 703 deposito sottotetto mapp. 2328 sub. 704 beni comuni non censibili mapp. 2328 sub. 705 - 706 - 713 - LOTTO 4: deposito/cantina mapp. 2328 sub. 708 deposito/cantina mapp. 2328 sub. 709 beni comuni non censibili mapp. 2328 sub. 705 - 706 - 707 - LOTTO 5: deposito sottotetto mapp. 2328 sub. 714 beni comuni non censibili mapp. 2328 sub. 705 - 706 - 706 - 713 - LOTTO 6: autorimessa mapp. 16048 sub. 99 beni comuni non censibili condominio Via Malfassi n.3

Beni in **Bergamo (BG)**  
Via Vittore Ghislandi 3/5

## **Lotto: 01 - Quota di 10/18 - magazzini e depositi**

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

**Identificativo corpo: 01.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Note: Quota indivisa 6/18 di proprietà OMISSIS e quota indivisa 4/18 di proprietà OMISSIS di magazzini, depositi, servizi e parti comuni posti in Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3/5 (all. B1 documentazione fotografica - all. C1 nuovo accatastamento - all. F1 planimetrie catastali - all. H1 pianta stato di fatto).

**Quota e tipologia del diritto**

**6/18 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**4/18 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: MAGAZZINI mapp. 2328 sub. 711 OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMISSIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 2328, subalterno 711, indirizzo Via V. Ghislandi n.3, piano T, comune Bergamo, categoria C/2, classe 5, superficie mq. 281, rendita € 962,88

Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 2328 sub.711 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord affaccio su cortile in comproprietà con mapp. 3504 sub.701, in lato est con mapp. 2328 sub.712, in lato sud con altra proprietà mapp. 2719, in lato ovest con Via Ghislandi.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: DEPOSITO/CANTINA mapp. 2328 sub. 715 OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMISSIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 2328, subalterno 715, indirizzo Via V. Ghislandi n.5, piano 1° interrato, comune Bergamo, categoria C/2, classe 3, superficie mq. 35, rendita € 73,60

Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 2328 sub.715 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord con cortile in comproprietà con mapp. 3504 sub.701 e con mapp. 3504 sub. 702, in lati est e sud con terrapieno, in lato ovest con mapp. 2328 sub. 706 e 708.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: SCALA mapp. 3504 sub. 702 (esclusiva del mapp. 2328 sub. 715) OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMISSIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 3504, subalterno 702, indirizzo Via V. Ghislandi n.5, piano T - 1° interrato, comune Bergamo

Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 3504 sub.702 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord e est su cortile in comproprietà con mapp. 3504 sub.701, in lato sud e ovest con mapp. 2328 sub.711.

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

Intestazione: CORTILE COMUNE mapp. 3504 sub. 701 OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMIS-SIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 3504, subalterno 701, indirizzo Via V. Ghislandi n.5, piano T, comune Bergamo

Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 3504 sub.701 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord con altra proprietà mapp. 2326, in lato est con mapp. 3504 sub. 703, in lato sud con mapp. 2328 sub. 711, in lato ovest accesso su Via Ghislandi.

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

SI

*Note generali: i dati catastali reperiti al Catasto Urbano corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, risultando però evidenti mancanze e discrepanze tra quanto registrato in Catasto e la situazione reale degli immobili si è reso necessario provvedere alla presentazione di nuove pratiche catastali che includessero gli ampliamenti e le modifiche realizzate nel tempo e mai regolarizzate.*

## **2. DESCRIZIONE**

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

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3/5, la proprietà è posta al piano terra di un edificio costruito negli anni '30 in posizione centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo, attrezzato con tutti i servizi commerciali e pubblici della città.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** commerciale-residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido, Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado, Attività commerciali, Banche, Farmacie, Ufficio postale, Ospedale di Bergamo a km.4

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 7, Stazione ferroviaria di Bergamo Km.2, Collegamenti autobus cittadini Mt. 50

### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **01**

Le unità immobiliari di cui al Lotto 1 (all. H1) consistono in locali adibiti a magazzino e deposito posti al piano terra e interrato, più cortile in comproprietà con il Lotto 2. L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari relative al Lotto 1 è di quattro piani fuori terra a destinazione mista, magazzini e residenze, costruito negli anni '30 con caratteristiche di buona qualità architettonica, è sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrabile e pedonale dalla Via Vettore Ghislandi.

Superficie complessiva di circa mq **417,00**

E' posto al piano: T e 1° int.

L'edificio è stato costruito nel: 1930/39

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3/5; ha un'altezza utile interna di circa m. 4,15 le due stanze prospicienti la strada e 3,30 gli altri locali, il locale interrato misura m. 2,4

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in sufficiente stato di conservazione considerando il fatto che l'immobile è stato edificato negli anni '30 senza interventi di ristrutturazione sostanziale ma solo di manutenzione ordinaria.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>in parte a terrazzo e in parte soletta P1 abitativo</b> materiale: <b>misto laterizio e c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>alluminio, legno e ferro.</b> protezione: <b>avvolgibili in alcune aperture</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni e pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento e graniglia di marmo</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>discrete</b>
Impianti	

<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	realizzato in epoca remota e aggiornato nel 1995
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo con caldaia a gas metano
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	Kw 24
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1995
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



ingresso e cortile in comune



zona ingresso via Ghislandi



Locali interni lato strada



Locali interni



Locali interni

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 6051 del 08/07/1994**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: costruzione capannone ad uso deposito commerciale, fusione e cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione con cambio d'uso

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1461/86

Rilascio in data 08/07/1994 al n. di prot. 6051

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: la Concessione in Sanatoria regolarmente approvata (all. G1/13) presenta piccole difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile come da rilievo allegato (all. H1), tali difformità non hanno rilevanza urbanistica.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: 01.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: 01.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: ristrutturazione art. 24.1.2 delle norme tecniche.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mantenimento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento dell'esistente
Volume massimo ammesso:	mantenimento dell'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: 01.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa conformazione dei locali e diversa destinazione d'uso nelle schede relative al pignoramento.

Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano pratiche di aggiornamento e variazione catastale.

Descrizione delle opere da aggiornare: ampliamenti e diversa conformazione dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: si è provveduto alla presentazione e approvazione delle seguenti pratiche: aggiornamento dell'estratto mappa con inserimento degli ampliamenti effettuati nel tempo (all. D), elaborato planimetrico obbligatorio e indispensabile alla divisione dei Lotti di vendita (all. E), pratica DOCFA per nuove planimetrie catastali con corretta distribuzione degli spazi interni (all. F1). Le nuove pratiche aggiornano la situazione catastale e ne regolarizzano la conformità.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

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

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: : successione trascritta a Bergamo il 2/08/1983 rp. 18828 rg. 15787; atto di cessione Notaio G. B. Anselmo trascritto a Bergamo il 25/02/1983 rp. 4697 rg. 3928; atto di cessione Notaio G. B. Anselmo trascritto a Bergamo il 10/08/1983 rp. 19709 rg. 16525.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01

## 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:** 01

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

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

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NO**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NO**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** NO**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il Lotto 1 in oggetto condivide con il Lotto 2 un'area comune contraddistinta al mapp. 3504 sub. 701, l'area è adibita a cortile comune ed è attrezzata con cancello da cui si ha accesso carrabile e pedonale per entrambi i Lotti dalla Via Ghislandi.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** NO**Note Indice di prestazione energetica:** NO**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**Avvertenze ulteriori:** NO**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** 01**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzini e depositi al piano terra	sup lorda di pavimento	278,00	1,00	278,00
Deposito piano interrato	sup lorda di pavimento	40,00	0,70	28,00
Quota di 1/2 indiviso di cortile in comune con Lotto 2	sup lorda di pavimento	91,00	0,10	9,10
aiuola verde piano terra	sup lorda di pavimento	8,00	0,10	0,80
		<b>417,00</b>		<b>315,90</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, NON si ravvede la comoda divisibilità del bene.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 28/11/2018 registrato  
 Registrato a Bergamo il 29/11/2018 ai nn.4145 serie 3  
 Tipologia contratto: Contratto di comodato d'uso gratuito (all. M), scadenza 28/11/2028  
 Data di rilascio: 28/11/2028

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

#### **Opponibilità ai terzi: SI**

va evidenziato che nel Contratto di comodato d'uso gratuito (all. M) la proprietà ceduta viene identificata con il mapp.3504 sub.1, tale mappale non comprende però tutto il piano terra che il comodatario occupa utilizzando anche il mapp. 2328, la delimitazione dei mappali la si evince dall'estratto mappa valido al tempo della firma del Contratto di comodato (all. N).

Note: L'immobile di cui al Lotto 1 risulta occupato da: arredi e attrezzature varie venduti all'asta dal fallimento [REDACTED] di cui gli esecutati erano soci, i beni non sono ancora stati ritirati dagli aggiudicatari; prodotti alimentari di proprietà della ditta '[REDACTED]' che occupa i locali in forza di Contratto di comodato d'uso gratuito.

## **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### **12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro. Al fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate  
 - Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - € 640/mq. per tipologia simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate € 620/mq;

- Borsino Immobiliare € 660/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari cittadine.

### **12.3 Valutazione corpi:**

#### **01. Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.340,00.

<i><b>Destinazione</b></i>	<i><b>Superficie Equivalente</b></i>	<i><b>Valore Unitario</b></i>	<i><b>Valore Complessivo</b></i>
Magazzini e depositi al piano terra	278,00	€ 600,00	€ 166.800,00

Deposito piano interrato	28,00	€ 200,00	€ 5.600,00
Quota di 1/2 indiviso di cortile in comune con Lotto 2	9,10	€ 600,00	€ 5.460,00
aiuola verde piano terra	0,80	€ 600,00	€ 480,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.340,00
Valore corpo			€ 178.340,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 178.340,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.077,78

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Magazzini e locali di deposito [C2]	315,90	€ 178.340,00	€ 99.077,78

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 26.751,00

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 35.668,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 64.400,00

Valore diritto e quota € 64.400,56

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **64.400,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca remota.

**Lotto: 02 - Quota di 10/18 - magazzini e depositi****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: 01.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Note: Quota indivisa 6/18 di proprietà OMISSIS e quota indivisa 4/18 di proprietà OMISSIS di magazzini, depositi, servizi e parti comuni posti in Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3/5 (all. B2 documentazione fotografica - all. C2 nuovo accatastamento - all. F2 planimetrie catastali - all. H2 pianta stato di fatto)

**Quota e tipologia del diritto****6/18 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto****4/18 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: MAGAZZINI mapp. 3504 sub. 703 unità graffate con mapp. 2328 sub. 712 OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMISSIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 3504, subalterno 703, indirizzo Via V. Ghislandi n.5, piano T, comune Bergamo, categoria C/2, classe 5, superficie mq. 631 graffati mapp.2328/712, rendita € 2378,65  
Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 3504 sub.703 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord con altra proprietà mapp. 2326, in lato est con altra proprietà mapp. 3562 e 3563, in lato sud con altra proprietà mapp. 2719, in lato ovest su mapp. 2328 sub. 712 e cortile mapp. 3504 sub. 701 in comproprietà con mapp. 2328 sub. 711, 712, xxx e mapp. 3504 sub. 701 .

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: MAGAZZINI mapp. 2328 sub. 712 unità graffata con mapp. 3504 sub. 703 OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMISSIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 2328, subalterno 712, comune Bergamo, categoria C/2, classe 5, superficie mq. 631 graffati mapp.3504/703, rendita € 2378,65  
Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 2328 sub.712 del 12/02/2021.

Confini: In lati nord e est con mapp. 3504 sub. 703, in lato sud con altra proprietà mapp. 2719 e con mapp. 2328 sub. 710, in lato ovest con mapp. 2328 sub. 711.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: CORTILE COMUNE mapp. 3504 sub. 701 OMISSIS - quota di 6/18 di piena proprietà OMISSIS - quota di 4/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 di nuda proprietà OMISSIS - quota 3/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 2/18 di piena proprietà OMISSIS - quota 3/18 usufruttuaria, foglio 53, particella 3504, subalterno 701, comune Bergamo  
Derivante da: - Variazione per fusione mapp. 2328 sub.1, 2328 sub.2, 3504 sub.1 del 27/01/1987 protocollo n. 1396/1, nuovi identificativi mapp. 2328 sub.5, 3504 sub.3. - Variazione per divisione mapp. 2328 sub.5, mapp. 3504 sub.3, nuovo identificativo mapp. 3504 sub.701 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord con altra proprietà mapp. 2326, in lato est con mapp. 3504 sub. 703, in lato sud con mapp. 2328 sub. 711, in lato ovest affaccio su Via Ghislandi.

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

SI

*Note generali: i dati catastali reperiti al Catasto Urbano corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, risultando però evidenti mancanze e discrepanze tra quanto registrato in Catasto e la situazione reale degli immobili si è reso necessario provvedere alla presentazione di nuove pratiche catastali che includessero gli ampliamenti e le modifiche realizzate nel tempo e mai regolarizzate.*

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

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3/5, la proprietà è posta al piano terra di un edificio costruito negli anni '30 in posizione centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo, attrezzato con tutti i servizi commerciali e pubblici della città.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** commerciale-residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido, Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado, Attività commerciali, Banche, Farmacie, Ufficio postale, Ospedale di Bergamo a km.4

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 7, Stazione ferroviaria di Bergamo Km.2, Collegamenti autobus cittadini Mt. 50

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2] di cui al corpo 01**

Le unità immobiliari di cui al Lotto 2 (all. H2) consistono in un ampio magazzino, un deposito all'aperto protetto con due tettoie, un ripostiglio autonomo, un locale servizi più un cortile in comproprietà con il Lotto 1. L'edificio di cui fanno parte le unità immobiliari relative al Lotto 2 è di quattro piani fuori terra a destinazione mista, magazzini e residenze, costruito negli anni '30 è sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrale e pedonale dalla Via Vittore Ghislandi.

Superficie complessiva di circa mq **726,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1930/39

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,76 il magazzino principale, 4,50 il deposito coperto con tettoie e 3 metri circa gli altri locali

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in sufficiente stato di conservazione considerando il fatto che l'immobile è stato edificato negli anni '30 senza interventi di ristrutturazione sostanziale ma solo di manutenzione ordinaria.

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>magazzino sotto altra proprietà - deposito coperto con tettoia piana e curva</b> materiale: <b>tettoie in metallo</b>

	condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>nessuna</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni e pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>manto bituminoso</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V-380V</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

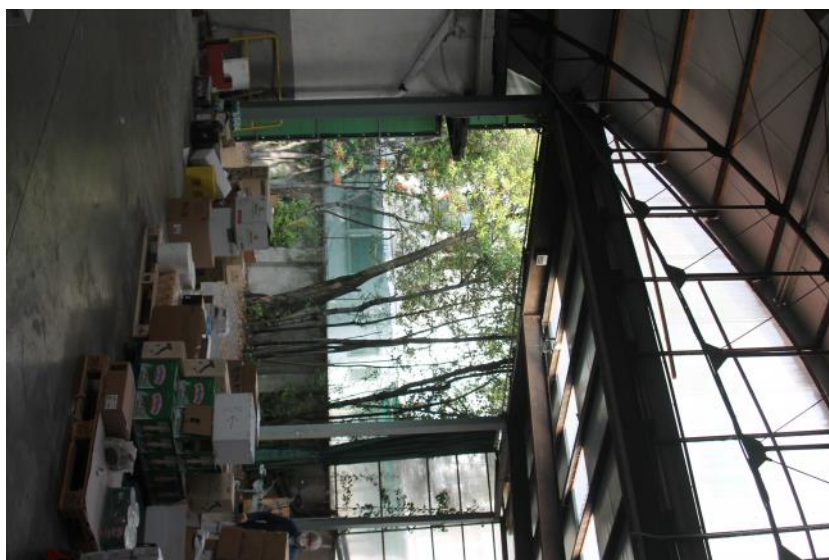
**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	realizzato in epoca remota e aggiornato nei primi anni 2000
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Depositi da cortile comune



Deposito zona tettoie



Deposito zona tettoie



Magazzini interni



Magazzini interni

**Numero pratica: 6051 del 08/07/1994**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: costruzione capannone ad uso deposito commerciale, fusione e cambio di destinazione d'uso da residenziale a commerciale

Oggetto: ampliamento e ristrutturazione con cambio d'uso

Presentazione in data 28/03/1986 al n. di prot. 1461/86

Rilascio in data 08/07/1994 al n. di prot. 6051

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: la Concessione in Sanatoria regolarmente approvata (all. G) presenta piccole difformità rispetto allo stato di fatto dell'immobile come da rilievo allegato (all. H2), tali difformità non hanno rilevanza urbanistica.

**Numero pratica: 2053/11**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA

Per lavori: rifacimento coperture

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 23/09/2011 al n. di prot. E0109288

Rilascio in data 23/09/2011 al n. di prot. E0109288

NOTE: la pratica SCIA 2053/11 comprende anche l'Autorizzazione paesistica (all.G14/19)

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: 01.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: 01.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: ristrutturazione art. 24.1.2 delle norme tecniche.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mantenimento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento dell'esistente
Volume massimo ammesso:	mantenimento dell'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: 01.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa conformazione dei locali e diversa destinazione d'uso nelle schede relative al pignoramento, inoltre l'estratto mappa non comprende parti di edificio esistenti.

Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano pratiche di aggiornamento e variazione catastale.

Descrizione delle opere da aggiornare: ampliamenti e diversa conformazione dell' immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: si è provveduto alla presentazione e approvazione delle seguenti pratiche: aggiornamento dell'estratto mappa con inserimento degli ampliamenti effettuati nel tempo (all. D), elaborato planimetrico obbligatorio e indispensabile alla divisione dei Lotti di vendita (all. E), pratica DOCFA per nuove planimetrie catastali con corretta distribuzione degli spazi interni (all. F2). Le nuove pratiche aggiornano la situazione catastale e ne regolarizzano la conformità.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

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

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: : successione trascritta a Bergamo il 2/08/1983 rp. 18828 rg. 15787; atto di cessione Notaio G. B. Anselmo trascritto a Bergamo il 25/02/1983 rp. 4697 rg. 3928; atto di cessione Notaio G. B. Anselmo trascritto a Bergamo il 10/08/1983 rp. 19709 rg. 16525.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

**Dati precedenti relativi ai corpi: 01**

## 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: 01**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NO**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il Lotto 2 in oggetto condivide con il Lotto 1 un'area comune contraddistinta al mapp. 3504 sub. 701, l'area è adibita a cortile comune ed è attrezzata con cancello da cui si ha accesso carrabile e pedonale per entrambi i Lotti dalla Via Ghislandi.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica: NO**

**Note Indice di prestazione energetica: NO**

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO**

**Avvertenze ulteriori: NO**

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: 01**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzini al piano terra	sup lorda di pavimento	314,00	1,00	314,00
Deposito coperto al piano terra	sup lorda di pavimento	286,00	0,70	200,20

Quota di 1/2 indiviso di cortile in comune con Lotto 2	sup lorda di pavimento	91,00	0,10	9,10
locali deposito e servizi	sup lorda di pavimento	35,00	0,70	24,50
		<b>726,00</b>		<b>547,80</b>

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, NON si ravvede la comoda divisibilità del bene.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS comodato d'uso stipulato in data 28/11/2018 registrato Registrato a Bergamo il 29/11/2018 ai nn.4145 serie 3  
Tipologia contratto: Contratto di comodato d'uso gratuito, scadenza 28/11/2028  
Data di rilascio: 28/11/2028

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

##### **Opponibilità ai terzi: SI**

va evidenziato che nel Contratto di comodato d'uso gratuito (all. M) la proprietà ceduta viene identificata con il mapp.3504 sub.1, tale mappale non comprende però tutto il piano terra che il comodatario occupa utilizzando anche il mapp. 2328, la delimitazione dei mappali la si evince dall'estratto mappa valido al tempo della firma del Contratto di comodato (all. N).

Note: L'immobile di cui al Lotto 2 risulta occupato da: - arredi e attrezzature varie venduti all'asta dal fallimento [REDACTED] di cui gli esecutati erano soci, i beni non sono ancora stati ritirati dagli aggiudicatari; - prodotti alimentari di proprietà della ditta "[REDACTED]" che occupa i locali in forza di Contratto di comodato d'uso gratuito.

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro. Al fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate

- Borsino immobiliare

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - € 640/mq. per tipologia simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate € 620/mq

- Borsino Immobiliare € 660/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari cittadine..

### 12.3 Valutazione corpi:

#### 01. Magazzini e locali di deposito [C2]

Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 294.975,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzini al piano terra	314,00	€ 600,00	€ 188.400,00
Deposito coperto al piano terra	200,20	€ 450,00	€ 90.090,00
Quota di 1/2 indiviso di cortile in comune con Lotto 2	9,10	€ 600,00	€ 5.460,00
locali deposito e servizi	24,50	€ 450,00	€ 11.025,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 294.975,00
Valore corpo			€ 294.975,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 294.975,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 163.875,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Magazzini e locali di deposito [C2]	547,80	€ 294.975,00	€ 163.875,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 44.246,25

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 58.995,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 106.518,00

Valore diritto e quota € 106.518,75

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

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

**€ 106.518,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca remota.

**Lotto: 03 - Quota di 1/3 - abitazione + deposito sottotetto****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: 01.****Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Note: Quota 1/3 di proprietà indivisa OMISSIS di abitazione, accessori e parti comuni posta in Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3 (all. B3 documentazione fotografica - all. C3 nuovo accatastamento - all. F3 planimetrie catastali - all. H3 pianta stato di fatto)

**Quota e tipologia del diritto****1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: ABITAZIONE mapp. 2328 sub. 703 OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà OMISSIS - quota 1/3 di piena proprietà OMISSIS - quota 1/3 di piena proprietà, foglio 53, particella 2328, subalterno 703, indirizzo Via V. Ghislandi n.3, piano 2°, comune Bergamo, categoria A/3, classe 7, consistenza vani 7, rendita € 759,19

Derivante da: - Variazione del 23/09/2014 n. 84.723 per allineamento mappe degli originali mapp.2328 sub.703 e 704, a sua volta derivante da variazione del 15/06/2010 n. 14.390 dalla divisione dell'originario mappale 2.328 sub. 4, quest'ultimo così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 05/05/1988 n. 9.272. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub.703 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord affaccio su cortile mapp. 3504 sub.701, in lato est affaccio su terrazza mapp.2328 sub.701, in lato sud con altro edificio mapp.2719, in lato ovest affaccio su Via Ghislandi.

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

SI

*Note generali: i dati catastali reperiti al Catasto Urbano corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, risultando però alcune difformità tra quanto registrato in Catasto e la situazione reale dell'immobile, si è reso necessario provvedere alla presentazione di nuova pratica catastale che includesse le modifiche realizzate nel tempo e mai regolarizzate.*

**Identificativo corpo: 02.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Note: Quota 1/3 di proprietà indivisa OMISSIS di soffitta più parti comuni posta in Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3 comprensiva di bene comune non censibile mapp. 2328 sub. 713 in comune con mapp. 2328 sub. 714 (all. B3 documentazione fotografica - all. C3 nuovo accatastamento - all. F3 planimetrie catastali - all. H3 pianta stato di fatto).

**Quota e tipologia del diritto****1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: DEPOSITO SOTTOTETTO mapp. 2328 sub. 704 OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà; OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà; OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà., foglio 53, particella 2328, subalterno 704, indirizzo Via V. Ghislandi n.3, piano 3°, comune Bergamo, categoria C/2, classe 3, superficie mq. 53, rendita € 206,07

Derivante da: - Variazione del 23/09/2014 n. 84.724 per allineamento mappe degli originali mapp.2328 sub.703 e 704, a sua volta derivante da variazione del 15/06/2010 n. 14.390 dalla divisione dell'originario mappale 2.328 sub. 4, quest'ultimo così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 05/05/1988 n. 9.272. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub.704 del 12/02/2021.

Confini: la prima porzione posta in lato nord/est confina In lato nord con affaccio su cortile mapp. 3504 sub. 701, in lato est affaccio su terrazza mapp.2328 sub.701, in lato sud con mapp.2328 sub. 713, in lato ovest con parte comune mapp. 2328 sub. 707 e mapp.2328 sub.713; la seconda porzione posta in lato sud/ovest confina In lato nord con parte comune mapp. 2328 sub. 707 e mapp.2328 sub.713, in lato est affaccio su terrazza mapp.2328 sub.701, in lato sud con altro edificio mapp.2719, in lato ovest con scale comuni mapp. 2328 sub. 705.

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

Intestazione: DISIMPEGNO COMUNE SOTTOTETTO mapp. 2328 sub. 713 OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà; OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà; OMISSIS - quota di 1/3 di piena proprietà., foglio 53, particella 2328, subalterno 713, indirizzo Via V. Ghislandi n.3, piano 3°, comune Bergamo, categoria C/2, classe 3, superficie mq. 20, rendita € 39,04

Derivante da: - Variazione del 23/09/2014 n. 84.724 per allineamento mappe degli originali mapp.2328 sub.703 e 704, a sua volta derivante da variazione del 15/06/2010 n. 14.390 dalla divisione dell'originario mappale 2.328 sub. 4, quest'ultimo così costituito in forza di denuncia di nuova costruzione del 05/05/1988 n. 9.272. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub.713 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord con mapp. 2328 sub. 704, in lato est con mapp.2328 sub.714, in lato sud con mapp.2328 sub. 704 e scala comune mapp. 2328 sub. 706, in lato ovest con mapp.2328 sub.714.

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

SI

*Note generali: i dati catastali reperiti al Catasto Urbano corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, risultando però alcune difformità tra quanto registrato in Catasto e la situazione reale dell'immobile si è reso necessario provvedere alla presentazione di nuova pratica catastale che includesse le modifiche realizzate nel tempo e mai regolarizzate.*

## **2. DESCRIZIONE**

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

Le unità immobiliari sono ubicate in Comune di Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3, le proprietà sono poste al piano secondo e terzo di un edificio costruito negli anni '30 in posizione centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo, attrezzato con tutti i servizi commerciali e pubblici della città.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** commerciale-residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido, Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado, Attività commerciali, Banche, Farmacie, Ufficio postale, Ospedale di Bergamo a km.4

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 7, Stazione ferroviaria di Bergamo Km.2, Collegamenti autobus cittadini Mt. 50

### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **01**

L'unità immobiliare di cui al mapp. 2328 sub.703, parte del Lotto 3 (all. H3), consiste in un'abitazione posta al piano secondo di un edificio di quattro piani fuori terra. L'edificio è a destinazione mista, magazzini e residenze, è stato costruito negli anni '30 con caratteristiche di buona qualità architettonica, sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrale e pedonale dalla Via Vettore Ghislandi.

Superficie complessiva di circa mq **211,00**

E' posto al piano: 2°

L'edificio è stato costruito nel: 1930/39

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,30

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in discreto stato di conservazione considerando il fatto che l'immobile è stato edificato negli anni '30 senza interventi di ristrutturazione sostanziale ma solo di manutenzione ordinaria.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a. e laterizio</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni e pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica, graniglia di marmo, parquet</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>intonaco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b>

	condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non è stato possibile verificare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>discrete</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	realizzato in epoca remota e aggiornato nel 1995
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	caldaia a gas e caloriferi
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	24 kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1995
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Ingresso



Cucina



Soggiorno



Camera 1



Bagno 1

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **02**

Le unità immobiliari di cui ai mapp. 2328 sub.704 e 713, parte del Lotto 3 (all. H3), consistono in una soffitta e di un disimpegno comune posti al piano terzo di un edificio di quattro piani fuori terra. L'edificio è a destinazione mista, magazzini e residenze, è stato costruito negli anni '30 con caratteristiche di buona qualità architettonica, sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrabile e pedonale dalla Via Vettore Ghislandi.

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 1930/39

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 di media

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in discreto stato di conservazione considerando il fatto che l'immobile è stato edificato negli anni '30 senza interventi di ristrutturazione sostanziale ma solo di manutenzione ordinaria.

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni e pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	realizzato in epoca remota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Sottotetto lato nord/est



Sottotetto lato nord/est



Sottotetto lato nord/est



Sottotetto lato sud/ovest



Sottotetto lato sud/ovest

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

**Numero pratica: non risultano pratiche edilizie - edificio costruito in epoca remota negli anni '30**

**Dati precedenti relativi ai corpi: 01**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

**Numero pratica: non risultano pratiche edilizie - edificio costruito in epoca remota negli anni '30**

**Dati precedenti relativi ai corpi: 02**

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: 01.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

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

**Identificativo corpo: 02.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: 01.

##### Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: ristrutturazione art. 24.1.2 delle norme tecniche.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mantenimento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento dell'esistente
Volume massimo ammesso:	mantenimento dell'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

##### Identificativo corpo: 02.

##### Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: ristrutturazione art. 24.1.2 delle norme tecniche.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio

In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mantenimento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento dell'esistente
Volume massimo ammesso:	mantenimento dell'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Identificativo corpo: 01.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.703 diversa conformazione dei locali  
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale  
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con nuova conformazione spazi interni dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: si è provveduto a presentare la pratica DOCFA riguardante il mappale 2328 sub.703 per diversa distribuzione degli spazi interni. La nuova pratica aggiorna la situazione catastale e ne regolarizza la conformità (all. C3 - F3).

### Identificativo corpo: 02.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

#### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.704 e 713 diversa conformazione degli immobili.  
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale  
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con nuova conformazione dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: si è provveduto a presentare la pratica DOCFA riguardante il mappali 2328 sub.704 e sub. 713 per diversa conformazione degli immobili. La nuova pratica aggiorna la situazione catastale e ne regolarizza la conformità (all. C3 - F3).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a

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

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

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: : successione trascritta a Bergamo il 2/08/1983 rp. 18828 rg. 15787; atto di divisione Notaio Franco Schiantarelli trascritto a Bergamo il 03/09/1988 rp. 24809 rg. 17940.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: 01

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: : successione 1/9 trascritta a Bergamo il 2/08/1983 rp. 18828 rg. 15787; atto di divisione Notaio Franco Schiantarelli trascritto a Bergamo il 03/09/1988 rp. 24809 rg. 17940.

#### Dati precedenti relativi ai corpi: 02

### 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

#### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

#### Dati precedenti relativi ai corpi: 01

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

#### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

**Dati precedenti relativi ai corpi: 02**

**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: 01**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

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

**Identificativo corpo: 02**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: 01**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: NO**

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: NO**

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NO**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il mapp. 2328 sub. 703 usufruisce degli spazi di accesso all'unità immobiliare quali, ingresso, scale e disimpegni, contraddistinti nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili (all. E).

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** NO

**Note Indice di prestazione energetica:** NO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO

**Identificativo corpo: 02**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NO

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NO

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): NO**

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il mapp. 2328 sub. 704 usufruisce degli spazi di accesso all'unità immobiliare quali, ingresso, scale e disimpegni, contraddistinti nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili (all. E).

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** 01

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione piano secondo	sup lorda di pavimento	195,00	1,00	195,00
Balconi	sup lorda di pavimento	16,00	0,33	5,28
		<b>211,00</b>		<b>200,28</b>

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

**Identificativo corpo:** 02

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito sottotetto	sup lorda di pavimento	77,00	0,10	7,70
Disimpegno comune mq. 20 : 2 = 10	sup lorda di pavimento	10,00	0,10	1,00
		<b>87,00</b>		<b>8,70</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, NON si ravvede la comoda divisibilità del bene.

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Identificativo corpo: 01

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

**Libero**

### Opponibilità ai terzi: SI

Note: L'unità immobiliare di cui al mapp.2328 sub.703 risulta libera da persone ma occupata da arredi, i mobili sono di proprietà della defunta madre del debitore OMISSIS.

### Identificativo corpo: 02

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

### Opponibilità ai terzi: SI

Note: L'unità immobiliare di cui al mapp.2328 sub.704 risulta occupata da arredi e oggetti vari di proprietà del debitore OMISSIS.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro. Al fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate;  
- Borsino immobiliare.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - € 1300/mq. per tipologia simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate € 1.500/mq

- Borsino Immobiliare € 1.340/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari cittadine..

### 12.3 Valutazione corpi:

#### 01. Abitazione di tipo economico [A3]

**Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 260.364,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione piano secondo	195,00	€ 1.300,00	€ 253.500,00
Balconi	5,28	€ 1.300,00	€ 6.864,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 260.364,00
Valore corpo			€ 260.364,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 260.364,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.788,00

**02. Magazzini e locali di deposito [C2]****Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.310,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito sottotetto	7,70	€ 1.300,00	€ 10.010,00
Disimpegno comune mq. 20 : 2 = 10	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.310,00
Valore corpo			€ 11.310,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.310,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 3.770,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Abitazione di tipo economico [A3]	200,28	€ 260.364,00	€ 86.788,00
02	Magazzini e locali di deposito [C2]	8,70	€ 11.310,00	€ 3.770,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 40.751,10

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 54.334,80

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 58,86

Valore diritto e quota € 58.862,70

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 58,86

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca remota.

**Lotto: 04 - Quota di 1/2 - N°2 cantine****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: 01.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Note: Quota 1/2 OMISSIS e quota 1/2 OMISSIS di n.2 cantine più spazio comune poste in Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3 (all. C4 nuovo accatastamento - all. F4 planimetrie catastali - H4 pianta stato di fatto).  
IL PIGNORAMENTO GRAVA LIMITATAMENTE ALLA "COMPLESSIVA" QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA'.

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** DEPOSITO/CANTINA mapp. 2328 sub. 708 OMISSIS - quota di 1/2 di piena proprietà OMIS-  
SIS - quota di 1/2 di piena proprietà, foglio 53, particella 2328, subalterno 708, indirizzo Via V. Ghislandi  
n.3, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 3, superficie mq. 20, rendita € 38,27

**Derivante da:** - Variazione del 23/09/2014 nn. 84714/84716 per bonifica identificativo catastale per al-  
lineamento mappe dagli originali mapp.2328 sub. 6 e 7 costituiti in forza di denuncia di nuova cos-  
truzione del 05/05/1988 nn. 9271/9273. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub.708 del  
12/02/2021.

**Confini:** in lato nord con terrapieno, in lato est con mapp. 2328 sub. 715, in lato sud con spazio comune  
mapp. 2328 sub.707, in lato ovest con terrapieno.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** DEPOSITO/CANTINA mapp. 2328 sub. 709 OMISSIS quota di 1/2 di piena proprietà; OMIS-  
SIS quota di 1/2 di piena proprietà., foglio 53, particella 2328, subalterno 709, indirizzo Via V. Ghislandi  
n.3, piano S1, comune Bergamo, categoria C/2, classe 3, superficie mq. 18, rendita € 32,38

**Derivante da:** - Variazione del 23/09/2014 nn. 84714/84716 per bonifica identificativo catastale per al-  
lineamento mappe dagli originali mapp.2328 sub. 6 e 7 costituiti in forza di denuncia di nuova cos-  
truzione del 05/05/1988 nn. 9271/9273. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub.709 del  
12/02/2021.

**Confini:** in lato nord con spazio comune mapp. 2328 sub. 707, in lati est con terrapieno, in lato ovest con  
scala comune mapp. 2328 sub. 707.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** DISIMPEGNO E SCALA COMUNI mapp. 2328 sub. 707 OMISSIS quota di 1/2 di piena propri-  
età; OMISSIS quota di 1/2 di piena proprietà., foglio 53, particella 2328, subalterno 707, indirizzo Via V.  
Ghislandi n.3, piano T - S1, comune Bergamo

**Derivante da:** - Variazione del 23/09/2014 nn. 84714/84716 per bonifica identificativo catastale per al-  
lineamento mappe dagli originali mapp.2328 sub. 6 e 7 costituiti in forza di denuncia di nuova cos-  
truzione del 05/05/1988 nn. 9271/9273. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub.707 del  
12/02/2021.

**Confini:** in lato nord con terrapieno, in lato est con mapp. 2328 sub. 708 e mapp. 2328 sub. 715, in lato  
sud con terrapieno, in lato ovest con mapp. 2328 sub. 709.

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

SI

*Note generali: i dati catastali reperiti al Catasto Urbano corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, risultando però alcune evidenti difformità tra quanto registrato in Catasto e la situazione reale degli immobili si è reso necessario provvedere alla presentazione di nuove pratiche catastali che includessero le modifiche realizzate nel tempo e mai regolarizzate.*

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

Le unità immobiliari sono ubicate in Comune di Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3, le proprietà sono poste al piano interrato di un edificio costruito negli anni '30 in posizione centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo, attrezzato con tutti i servizi commerciali e pubblici della città.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** commerciale-residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido, Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado, Attività commerciali, Banche, Farmacie, Ufficio postale, Ospedale di Bergamo a km.4

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 7, Stazione ferroviaria di Bergamo Km.2, Collegamenti autobus cittadini Mt. 50

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **01**

Le unità immobiliari di cui al Lotto 4 (all. H4) consistono in n.2 cantine e disimpegno comune poste al piano interrato di un edificio di quattro piani fuori terra. L'edificio è a destinazione mista, magazzini e residenze, è stato costruito negli anni '30 con caratteristiche di buona qualità architettonica, sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrale e pedonale dalla Via Vettore Ghislandi.

Superficie complessiva di circa mq **66,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 1930/39

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** allo stato di fatto le unità immobiliari non presentano visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trovano in discreto stato di conservazione considerando il fatto che l'immobile è stato edificato negli anni '30 senza interventi di ristrutturazione sostanziale ma solo di manutenzione ordinaria.

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b>

	condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni e pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>ferro</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	realizzato in epoca remota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Ingresso comune alle cantine



Scala comune



Cantina lato nord/est



Cantina lato sud/ovest



Cantina lato sud/ovest

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** non risultano pratiche edilizie - edificio costruito in epoca remota negli anni '30

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: 01.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: 01.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
----------------------------------	------------------------------

In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: ristrutturazione art. 24.1.2 delle norme tecniche.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mantenimento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento dell'esistente
Volume massimo ammesso:	mantenimento dell'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Identificativo corpo: 01.

#### Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.708 diversa conformazione dell'immobile  
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale  
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con rinnovata e corretta conformazione dell'immobile.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.709 diversa conformazione dell'immobile  
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale  
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con rinnovata e corretta conformazione dell'immobile.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.707 diversa conformazione dell'immobile  
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale  
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con rinnovata e corretta conformazione dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: si è provveduto a presentare la pratica DOCFA riguardante i mappali 2328 sub.708 - 709 - 707 per diversa conformazione degli immobili. Le nuove pratiche aggiornano la situazione catastale e ne regolarizzano la conformità (all. F4).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: : atto di compravendita Notaio Franco Schiantarelli trascritto a Bergamo il 18/12/1991 rp. 37329 rg. 28089.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01

## 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:** 01

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

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

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NO

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NO

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** NO

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il Lotto 4 usufruisce degli spazi di accesso alle proprie unità immobiliari quali, ingresso, scale e disimpegni, contraddistinti nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili (all. E).

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

Indice di prestazione energetica: NO

Note Indice di prestazione energetica: NO

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: NO

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

Identificativo corpo: 01

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
cantina mapp.2328 sub.708	sup lorda di pavimento	19,00	0,10	1,90
cantina mapp.2328 sub.709	sup lorda di pavimento	21,00	0,10	2,10
spazi comuni mapp.2328 sub.707	sup lorda di pavimento	26,00	0,10	2,60
		<b>66,00</b>		<b>6,60</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, NON si ravvede la comoda divisibilità del bene.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: Le cantine di cui al Lotto 4 sono utilizzate come deposito di materiali vari di proprietà dei debitori.

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

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fab-

bricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro. Al fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate

- Borsino immobiliare

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - € 1300/mq. per tipologia simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate € 1.500/mq

- Borsino Immobiliare € 1.340/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari cittadine..

## 12.3 Valutazione corpi:

### 01. Magazzini e locali di deposito [C2]

Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.290,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
cantina mapp.2328 sub.708	1,90	€ 1.300,00	€ 2.470,00
cantina mapp.2328 sub.709	2,10	€ 1.300,00	€ 2.730,00
spazi comuni mapp.2328 sub. 707	2,60	€ 1.300,00	€ 3.380,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.580,00
pignoramento di 1/2 dei beni immobili detrazione del 50.00%			€ -4.290,00
Valore corpo			€ 4.290,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.290,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.290,00

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
01	Magazzini e locali di deposito [C2]	6,60	€ 4.290,00	€ 4.290,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 643,50
Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 858,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 2.788,50
Valore diritto e quota	€ 2.788,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>2.788,50</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca remota.

**Lotto: 05 - Quota di 1/2 - deposito sottotetto****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: 01.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Note: Quota 1/2 OMISSIS e quota 1/2 OMISSIS di deposito sottotetto più disimpegno comune posta in Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3 (all. C5 nuovo accatastamento - all. F5 planimetrie catastali - all. H5 pianta stato di fatto). IL PIGNORAMENTO GRAVA LIMITATAMENTE ALLA "COMPLESSIVA" QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA'.

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: DEPOSITO/SOTTOTETTO mapp. 2328 sub. 714 OMISSIS- quota di 1/2 di piena proprietà OMISSIS - quota di 1/2 di piena proprietà, foglio 53, particella 2328, subalterno 714, indirizzo Via V. Ghislandi n.3, piano 3°, comune Bergamo, categoria C/2, classe 1, superficie mq. 64, rendita € 140,99

Derivante da: - Variazione del 23/09/2014 n. 84721 per bonifica identificativo catastale per allineamento mappe dall'originario mapp. 2328 sub. 702 a sua volta derivante da variazione del 18/11/1999 n. D07926 per divisione dell'originario mappale 2.328 sub. 3. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub. 714 del 12/02/2021.

Confini: la prima porzione posta in lato nord/ovest confina In lato nord con affaccio su cortile mapp. 3504 sub. 701, in lato est con mapp.2328 sub.704, in lato sud con parti comuni mapp. 2328 sub. 713 e sub. 706, in lato ovest con altro edificio mapp. 2719 e affaccio su Via Ghislandi; la seconda porzione posta in lato sud/est confina In lato nord con mapp.2328 sub.704, in lato est affaccio su terrazza mapp.2328 sub.701, in lato sud con mapp.2328 sub. 704, in lato ovest con parte comune mapp. 2328 sub. 713.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: DISIMPEGNO COMUNE mapp. 2328 sub. 713 OMISSIS - quota di 1/2 di piena proprietà OMISSIS- quota di 1/2 di piena proprietà, foglio 53, particella 2328, subalterno 713, indirizzo Via V. Ghislandi n.3, piano 3°, comune Bergamo, categoria C/2, classe 1, superficie mq. 20, rendita € 39,04

Derivante da: - Variazione del 23/09/2014 n. 84721 per bonifica identificativo catastale per allineamento mappe dall'originario mapp. 2328 sub. 702 a sua volta derivante da variazione del 18/11/1999 n. D07926 per divisione dell'originario mappale 2.328 sub. 3. - Variazione per diversa distribuzione mapp. 2328 sub. 713 del 12/02/2021.

Confini: In lato nord con mapp. 2328 sub. 714, in lato est con mapp.2328 sub.704, in lato sud con mapp. 2328 sub. 714 e sub. 704, in lato ovest con scala comune mapp. 2328 sub. 706.

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

SI

*Note generali: i dati catastali reperiti al Catasto Urbano corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento, risultando però alcune evidenti difformità tra quanto registrato in Catasto e la situazione reale*

*degli immobili si è reso necessario provvedere alla presentazione di nuove pratiche catastali che includessero le modifiche realizzate nel tempo e mai regolarizzate.*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Bergamo Via Vittore Ghislandi n.3, la proprietà è posta al piano terzo di un edificio costruito negli anni '30 in posizione centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo, attrezzato con tutti i servizi commerciali e pubblici della città.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** commerciale-residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido, Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado, Attività commerciali, Banche, Farmacie, Ufficio postale, Ospedale di Bergamo a km.4

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** no.

**Attrazioni storiche:** Città Alta.

**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 7, Stazione ferroviaria di Bergamo Km.2, Collegamenti autobus cittadini Mt. 50

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **01**

L'unità immobiliare di cui al Lotto 5 (all. H5) consiste in una soffitta con disimpegno comune posta al piano terzo di un edificio di quattro piani fuori terra. L'edificio è a destinazione mista, magazzini e residenze, è stato costruito negli anni '30 con caratteristiche di buona qualità architettonica, sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrale e pedonale dalla Via Vettore Ghislandi.

Superficie complessiva di circa mq **108,00**

E' posto al piano: 3°

L'edificio è stato costruito nel: 1930/39

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,34 di media

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in discreto stato di conservazione considerando il fatto che l'immobile è stato edificato negli anni '30 senza interventi di ristrutturazione sostanziale ma solo di manutenzione ordinaria.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>pannelli termo-assorbenti</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni e pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> accessori: <b>senza maniglione antipanico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>scarse</b> conformità: <b>non a norma</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	realizzato in epoca remota
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Sottotetto lato sud/est



Sottotetto lato nord/ovest



Sottotetto lato nord/ovest



Sottotetto lato sud/est



Sottotetto zona ingresso comune

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica:** non risultano pratiche edilizie - edificio costruito in epoca remota negli anni '30

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** 01.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo:** 01.

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici

Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: ristrutturazione art. 24.1.2 delle norme tecniche.
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	TS2: tessuto dei borghi storici
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Tipo di intervento: risanamento conservativo - Borgo Palazzo catalogo IV scheda n.317091002
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	mantenimento dell'esistente
Rapporto di copertura:	mantenimento dell'esistente
Altezza massima ammessa:	mantenimento dell'esistente
Volume massimo ammesso:	mantenimento dell'esistente
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

### Identificativo corpo: 01.

#### Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Vittore Ghislandi 3/5

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.714 diversa conformazione dell'immobile  
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale  
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con rinnovata e corretta conformazione dell'immobile.

##### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: per mapp.2328 sub.713 diversa conformazione dell'immobile  
Regolarizzabili mediante: presentazione al Catasto Urbano di nuova scheda con variazione catastale  
Descrizione delle opere da aggiornare: variazione scheda catastale con rinnovata e corretta conformazione dell'immobile.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: si è provveduto a presentare la pratica DOCFA riguardante il mappale 2328 sub.714 e sub. 713 per diversa conformazione dell'immobile. La nuova pratica aggiorna la situazione catastale e ne regolarizza la conformità (all. F5).

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a rogito

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

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: : atto di compravendita Notaio Franco Schiantarelli trascritto a Bergamo il 30/03/2000 rp. 12168 rg. 8932 da OMISSIS in forza di atto di divisione Notaio Franco Schiantarelli trascritto a Bergamo il 03/09/1988 rp. 24809 rg. 17940.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

**Dati precedenti relativi ai corpi:** 01

## 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:** 01

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NO

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** NO

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** NO

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il Lotto 5 usufruisce degli spazi di accesso all'unità immobiliare quali, ingresso, scale e disimpegni, contraddistinti nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili (all. E).

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** NO

**Note Indice di prestazione energetica:** NO

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** NO

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** 01

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
deposito sottotetto	sup lorda di pavimento	98,00	0,10	9,80
disimpegno comune mq. 20,52 : 2 = mq. 10,26	sup lorda di pavimento	10,00	0,10	1,00
		<b>108,00</b>		<b>10,80</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, NON si ravvede la comoda divisibilità del bene.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Opponibilità ai terzi: SI**

Note: La soffitta di cui al Lotto 5 viene utilizzata come deposito di materiali vari di proprietà dei debitori.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro. Al fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate

- Borsino immobiliare

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - € 1300/mq. per tipologia simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate € 1.500/mq

- Borsino Immobiliare € 1.340/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari cittadine..

### 12.3 Valutazione corpi:

#### 01. Magazzini e locali di deposito [C2]

Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 7.020,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
deposito sottotetto	9,80	€ 1.300,00	€ 12.740,00
disimpegno comune mq. 20,52 : 2 = mq. 10,26	1,00	€ 1.300,00	€ 1.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.040,00
pignoramento di 1/2 dei beni immobili detrazione del 50.00%			€ -7.020,00
Valore corpo			€ 7.020,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 7.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.020,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
01	Magazzini e locali di deposito [C2]	10,80	€ 7.020,00	€ 7.020,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.053,00

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 1.404,00

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 4.563,00

Valore diritto e quota € 4.563,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si € 4.563,00

trova:

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca remota.

**Lotto: 06 - Quota di 1/2 - autorimessa****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: 01.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Malfassi n.3**

Note: Quota 1/2 OMISSIS e quota 1/2 OMISSIS di autorimessa posta in Bergamo Via Malfassi n.3 (all. C6 visura catastale - all. F6 planimetria catastale). IL PIGNORAMENTO GRAVA LIMITATAMENTE ALLA "COMPLESSIVA" QUOTA DI 1/2 DI PIENA PROPRIETA'.

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

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

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** AUTORIMESSA mapp. 16048 sub. 99 OMISSIS - quota di 1/2 di piena proprietà OMISSIS - quota di 1/2 di piena proprietà, foglio 53, particella 16048, subalterno 99, indirizzo Via Malfassi n.3, piano S1, comune Bergamo, categoria C/6, classe 10, consistenza mq.16, rendita € 80,98

**Derivante da:** fabbricato sorto su area distinta al CT foglio 53 mapp.16048 ente urbano, in forza di tipo mappale tabella di variazione del 26-01-2000 n.301.591, derivante dalla fusione degli originali mappali 17, 18, 5629, 5630 (all. C6).

**Confini:** in lato sud con corsello comune da cui si accede, in lato est con altra autorimessa mapp.16048 sub.98, in lati nord e ovest con vani tecnici beni comuni non censibili.

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

SI

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

L'unità immobiliare è ubicata in Comune di Bergamo Via Malfassi n.3, la proprietà è posta al primo piano interrato di un edificio ultimato nell'anno 2.000 in posizione centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo, attrezzato con tutti i servizi commerciali e pubblici della città.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale**Area urbanistica:** commerciale-residenziale a traffico sostenuto con parcheggi scarsi.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Asilo nido, Scuola primaria, Scuola secondaria di primo grado, Attività commerciali, Banche, Farmacie, Ufficio postale, Ospedale di Bergamo a km.4**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali - commerciali**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** no.**Attrazioni storiche:** Città Alta.**Principali collegamenti pubblici:** Aeroporto "Il Caravaggio" Orio al Serio Km. 7, Stazione ferroviaria di Bergamo Km.2, Collegamenti autobus cittadini Mt. 50**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **01**

L'unità immobiliare di cui al Lotto 6 consiste in un'autorimessa posta al piano 1° interrato di un edificio di cinque piani fuori terra. L'edificio è a destinazione residenziale ed è stato ultimato nell'anno 2000, sito nella zona centrale dello storico quartiere di Borgo Palazzo in Comune di Bergamo con accesso carrale e pedonale dalla Via Malassi.

Superficie complessiva di circa mq **16,00**

E' posto al piano: 1° interrato

L'edificio è stato costruito nel: anno 2.000

L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico 3; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 5 e di cui interrati n. 2

**Stato di manutenzione generale:** ottimo

**Condizioni generali dell'immobile:** allo stato di fatto l'unità immobiliare non presenta visivamente delle criticità statiche o strutturali e si trova in ottimo stato di conservazione.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>cemento armato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>c.a. prefabbricato</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2000
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	

<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Ingresso carrale da Via Malfassi



Ingresso carrale da Via Malfassi



Autorimessa dal corsello



Autorimessa



Autorimessa

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 13285/96 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuovo complesso residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 0000-00-00 al n. di prot. 13285

Abitabilità/agibilità in data 0000-00-00 al n. di prot. 7751

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: 01.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Malfassi n.3**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: 01.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Malfassi n.3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.170 del 30/11/2009
Zona omogenea:	AD3: tessuto aperto ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	Indice edificabilità EF=1.40; altezza=H 6 piani; rapporto copertura RC=35%; indice permeabilità Ip=30%
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Zona omogenea:	AD3: tessuto aperto ad alta densità
Norme tecniche di attuazione:	Indice edificabilità EF=1.40; altezza=H 6 piani; rapporto copertura RC=35%; indice permeabilità Ip=30%
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	n.90 del 04/07/2017
Norme tecniche di attuazione:	Indice edificabilità EF=1.40; altezza=H 6 piani; rapporto copertura RC=35%; indice permeabilità Ip=30%
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	1,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	6 piani
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: 01.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Malfassi n.3**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI****Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/12/1992 al 12/12/1995. In forza di atto di fusione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 12/12/1995 al 28/10/1999. In forza di atto di rettifica - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 28/10/1999 al 14/05/2001. In forza di scrittura privata autenticata - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/05/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: : immobile pervenuto a [REDACTED] in forza di atto di fusione Notaio Paolo Marinelli trascritto a Bergamo il 26/01/1993 rp. 2741 rg. 2163, successivamente rettificato con atto a rogito Notaio Paolo Marinelli trascritto a Bergamo il 9/01/1996 rp. 1001 rg. 759 e successiva identificazione catastale con scrittura privata autenticata da Notaio Giovanni Vacirca trascritta a Bergamo il 19/11/1999 rp. 45816 rg. 33517, con i quali la [REDACTED] riceveva dalla società [REDACTED] la quota di 1/1 di piena proprietà; [REDACTED] vendeva ai debitori con atto di compravendita Notaio Giovanni Vacirca trascritto a Bergamo il 25/05/2001 rp. 20162 rg. 14936.**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 225.890,00; Importo capitale: € 202.432,29; Note: (all. I1).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/04/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 300.000,00; Note: (all. I2).

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 172.306,99; Importo capitale: € 162.956,99; Note: (all. I3).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/03/2020 ai nn. OMISSIS; (all. I4).

**Dati precedenti relativi ai corpi: 01****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: 01****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), Via Malfassi n.3**

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

**Spese di gestione condominiale:****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 87,79**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 22,51 per saldo 2020 + € 87,79 quota 2021 = tot. € 110,30**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 6,939/1000**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** il Lotto 6 risulta proprietario in millesimi delle parti comuni identificate nell'elaborato planimetrico come beni comuni non censibili, a seguito di dichiarazione di fabbricato urbano presentata all'U.T.E. di Bergamo in data 04/04/2000 protocollo n. E00627/00.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** NO**Note Indice di prestazione energetica:** NO**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO**Avvertenze ulteriori:** NO**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: 01****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

I parametri dimensionali relativi all'unità immobiliare sono stati accertati in seguito a verifiche svolte durante i sopralluoghi ed effettuate con rilievo strumentale elettronico. E' stata calcolata la superficie lorda comprensiva di tutti i muri interni, i muri confinanti con altre proprietà sono stati calcolati al 50%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	16,00	1,00	16,00
		<b>16,00</b>		<b>16,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Come risultante dalla consistenza e dalla tipologia verificate allo stato di fatto del bene pignorato, NON si ravvede la comoda divisibilità del bene.

**11. STATO DI POSSESSO:****Occupato dal debitore e dai suoi familiari****Opponibilità ai terzi:** SI

Note: L'autorimessa di cui al Lotto 6 viene utilizzata dai debitori eseguiti.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto si è proceduto con il metodo di stima sintetico/comparativo, mettendo a confronto l'immobile oggetto di stima con altri di tipo simile alla luce dei valori correnti in zona. Sono stati considerati gli elementi di incremento o decremento, tenendo conto di tutti i fattori migliorativi o peggiorativi, di orientamento, di posizione ed ubicazione, di vetustà e grado di finitura del fabbricato, stato di conservazione e manutenzione, contesto ove è inserito, destinazione d'uso e ogni altro elemento a favore e contro. Al fine di una valutazione complessiva, lo scrivente estimatore non ha tralasciato di considerare la particolare ed attuale deflazione del mercato immobiliare.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

- Osservatorio del mercato immobiliare del sito dell'Agenzia delle entrate
- Borsino immobiliare
- ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): - € 1.600/mq. per tipologia simile all'unità edilizia in oggetto.

Parametro risultante dalla media dei seguenti valori:

- Agenzia delle Entrate € 1.800/mq.
- Borsino Immobiliare € 1.500/mq.;

Altre fonti di informazione: Agenzie immobiliari cittadine..

### 12.3 Valutazione corpi:

#### 01. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Bergamo (BG), Via Vittore Ghislandi 3/5

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	16,00	€ 1.600,00	€ 25.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 25.600,00
pignoramento di 1/2 dei beni immobili detrazione del 50.00%			€ -12.800,00
Valore corpo			€ 12.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.800,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
-----------	-----------------	-------------------------	--------------------------------------	-------------------------------

01	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	16,00	€ 12.800,00	€ 12.800,00
----	----------------------------------------------	-------	-------------	-------------

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.920,00
Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 2.560,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 8.320,00
Valore diritto e quota	€ 8.320,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 8.320,00</b>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Vendita da privato, in relazione all'art.10 del DPR 633/1972 la vendita dell'immobile oggetto di perizia è esente da imposta e non è soggetta ad I.V.A. in quanto l'edificio è stato realizzato in epoca remota.

**Allegati**

all. A - scheda di controllo  
all. B1-2-3 documentazione fotografica  
all. C1-2-3-4-5-6 documentazione catastale  
all. D estratto mappa + tipo mappale  
all. E elaborato planimetrico  
all. F1-2-3-4-5-6 planimetrie catastali  
all. G pratiche edilizie  
all. H1-2-3-4-5 piante rilievo stato di fatto immobili  
all. I1-2-3-4 ispezioni ipotecarie  
all. L estratto atto di matrimonio  
all. M contratto comodato d'uso gratuito  
all. N estratto mappa precedente alle variazioni catastali  
all. O spese condominiali  
Dichiarazione trasmissione perizia  
Perizia privacy  
Perizia succinta  
Foglio riassuntivo identificativi catastali

15-02-2021

L'Esperto alla stima  
**Arch. Paolo Santus**