

## Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 281/2023

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Sergio Colnago  
**Codice fiscale:** CLNSRG59B20A794Y  
**Studio in:** Via Leopardi 1 - 24127 Bergamo  
**Telefono:** 035-260627  
**Fax:** 035-4326023  
**Email:** colnago.s@virgilio.it  
**Pec:** sergio.colnago@archiworldpec.it

Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione  
VIA FRATELLI ROTA 13

**INDICE**

**Lotto: 001 - VIA FRATELLI ROTA,13**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Santa Brigida (BG)**  
Località/Frazione **Muggiasca**  
VIA BELVEDERE 7

**INDICE**

**Lotto: 002 - VIA BELVEDERE, 7**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

**INFORMAZIONI PROCEDURA**

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRI  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 27-06-2024 alle 10.15  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervvenuto:** Avv. OMISSIS

**INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE**

**Esperto alla stima:** Arch. Sergio Colnago  
**Data nomina:** 04-07-2023  
**Data giuramento:** 07-07-2023  
**Data sopralluogo:** 08-09-2023

**Cronologia operazioni peritali:** 11.07.2023 - Richiesta Atto Notarile rif. u.i. in Santa Brigida (BG); 12.07.2023 (e giorni successivi) - Consultazione sportello telematico catastale AGENZIA DEL TERRITORIO: visure e ispezioni ipotecarie aggiornate, reperimento schede catastali u.i. ; 12.07.2023 - Ufficio Tecnico Comune di Santa Brigida BG) e Bergamo in-vio richieste di ACCESSO AGLI ATTI tramite sportello telematico; 17.07.2023 - Richiesta Atto Notarile rif. u.i. in Bergamo; 17.07.2023 - Richiesta telematica STATO CIVILE - ATTO DI MATRIMONIO al Comune di Bergamo; 19.07.2023 ( e giorni successivi) - Consultazione BANCA DATI OMI e LISTINI FIMAA - Agenzie Immobiliari per reperimento valori immobili e aree di interesse; 24.07.2023 (e successivi) - Comunicazioni telefoniche e tramite mail con CUSTODE per definizione modalità e tempi per sopralluogo presso u.i. e supporto nella compilazione CHECK-LIST; 02-03.08.2023 - Richiesta e ricezione tramite mail ad AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO del CONDOMINIO MAURIZIO del riepilogo/prospetto SPESE CONDOMINIALI ordinarie e straordinarie riferite a u.i. in Bergamo ; 03.08.2023 - ACCESSO AGLI ATTI presso Archivio Comune di Bergamo con reperimento documentazione pratiche edilizie riferite a u.i. oggetto di pignoramento in Bergamo inclusa agibilità; 10.08.2023 - ACCESSO AGLI ATTI presso Ufficio Tecnico Comune di Santa Brigida (BG) con reperimento documentazione pratiche edilizie riferite a u.i. oggetto di pignoramento in Santa Brigida inclusa agibilità parziale e incompleta; 10.08.2023 - RICH. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA presso Sportello Telematico Ufficio Tecnico Comune di Santa Brigida (BG) con riferimento a u.i. (terreno) oggetto di pignoramento in Santa Brigida; 10.08.2023 - SOPRALLUOGO ESTERNO fotografico presso u.i. in VIA BELVEDERE 7 a SANTA BRIGIDA (BG); 24.08.2023 - ISTANZA A GIUDICE con aggiornamento su attività svolta; 29.08.2023 (e giorni successivi) - Contatti vari tra CUSTODE e LEGALI per concordare tempi e modi per accesso ai luoghi e procedere con SOPRALLUOGHI presso u.i. in BERGAMO e in SANTA BRIGIDA (BG); 08.09.2023 - SOPRALLUOGO con RILIEVO fotografico e verifiche metriche presso u.i. in VIA FRATELLI ROTA 13 a BERGAMO; 11.09.2023 - SOPRALLUOGO con RILIEVO fotografico e verifiche metriche presso u.i. in VIA BELVEDERE 7 a SANTA BRIGIDA (BG); 11.09.2023 - Ricezione documentazione varia da parte eseguita con riferimento a u.i. in Bergamo e a Santa Brigida (BG) . 13.09.2023 - Ricezione mail da parte CUSTODE con copia SENTENZA DIVISIONE PROPRIETA' tra eseguitati, pubblicata in data 22/08/2023 la Sentenza n. 1757/2023 RG n. 6216/2019 in cui tra gli altri provvedimenti si assegnano distintamente i beni in Santa Brigida (BG) a un esegutato e i beni in Bergamo all'altro esegutato ; 18.09.2023 - Ricezione CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA da Ufficio Tecnico Comune di Santa Brigida (BG) con riferimento a u.i. (terreno) oggetto di pignoramento. 08/05/2024 in seguito a nuova ordinanza del G.I. per modifica assetto proprietario degli immobili in conseguenza alla sentenza dei Tribunale di Bergamo n. 1757 del 18/08/2023 pubbl. il 22/08/2023, che ha sciolto la comunione dei beni tra Valles Giuseppe e Foglieni Flora e relativo pignoramento in rettifica depositato dal creditore procedente ING BANK N.V. in data 03/05/2024 il sottoscritto provvedeva ad integrare/modificare l' elaborato peritale depositato in data 18/10/2023 - 13/05/2024 reperimento nuova documentazione catastale e ipocatastale - 14/05/2024 richiesta a Custode stato di occupazione immobili - 14/05/2024 Richiesta amministrazione condominiale dell'immobile di Bergamo di proprietà Sig.ra Foglieni Flora aggiornamento delle spese condominiali ordinarie e straordinarie

Beni in **Bergamo (BG)**  
VIA FRATELLI ROTA 13

## Lotto: 001 - VIA FRATELLI ROTA,13

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

**Identificativo corpo: LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, CANTINA e AUTORIMESSA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROTA 13**

Note: Il LOTTO 1 è composto da Unità Immobiliare residenziale (cat. A/2) a piano terra di edificio condominiale, inclusa ampia area pertinenziale a giardino, un'autorimessa doppia (Cat. C/6) e una cantina al piano interrato.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: In data 22/08/2023 con Sentenza n. 1757/2023 RG n. 6216/2019 Tribunale di Bergamo viene sciolta la comunione tra OMISSIS e OMISSIS sugli immobili pignorati attribuendo l'intero del lotto 1 alla convenuta OMISSIS afferente alle unità immobiliari di cui al Catasto Fabbricati in Bergamo (BG) Fg- 60 mapp. 15622 sub. 2 e sub. 21. (nel precedente pignoramento la convenuta risultava comproprietaria con il sig. OMISSIS)

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS nata a BERGAMO (BG) il OMISSIS\* Proprieta' 1/1, foglio 60, particella 15622, subalterno 2, indirizzo VIA FRATELLI ROTA sn, piano T-S1, comune BERGAMO, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 VANI, superficie Totale: 131 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte: 112 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 939,95

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** 123,360 CASA 10,261 BOX

**Confini:** In un sol corpo APPARTAMENTO e GIARDINO : a NORD mappali 6916 e 6121; a EST mapp. 6930; a SUD unità immobiliare sub. 3 e enti comuni; a OVEST pubblica via (via F.lli Rota).

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS nata a BERGAMO (BG) il OMISSIS\* Proprieta' 1/1, foglio 60, particella 15622, subalterno 21, indirizzo VIA FRATELLI ROTA sn, piano S1, comune BERGAMO, categoria C/8, classe 6, consistenza 26 mq, superficie 26 mq, rendita € Euro 69,83

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** 123,360 CASA 10,261 BOX

**Confini:** a NORD autorimessa sub. 22; a EST corsello comune di accesso ; a SUD e OVEST enti comuni

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

Si conferma la corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel nuovo atto di pignoramento in rettificata secondo il nuovo assetto proprietario dei beni immobili conseguenti allo scioglimento della comunione

*Note generali: Non è stato possibile telematicamente consultare e reperire Elaborato Planimetrico relativo alla particella 15622. Qualora non disponibile si consiglia di valutare in fase successiva opportunità di stesura per meglio definire parti in comune (corsello, vano scala,...) con altre u.i. del condominio (comunque indicate nella scheda attuale dell'appartamento).*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile oggetto di pignoramento è ubicato nella città capoluogo di provincia BERGAMO nel quartiere di Longuelo, zona periferica collocata ad ovest del centro cittadino. La zona è caratterizzata da edifici condominiali residenziali ed è dotata di tutti i servizi e le attrezzature. L'appartamento al piano terra del Condominio denominato "Maurizio" è ubicata nel centro del quartiere in prossimità della piazza centrale, della chiesa parrocchiale, delle scuole, del cinema Conca Verde e dei negozi di vicinato. Il quartiere è ottimamente servito dalla rete dei mezzi pubblici; la fermata dista poche decine di metri dall'abitazione. Il comune di BERGAMO si trova a circa 50 km a EST da MILANO capoluogo di Regione Lombardia e a OVEST a circa 45 km da BRESCIA (BG).

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Scuola Infanzia (Scuola Materna) (Buona (< 500 m)), Scuola Primaria (Scuola Elementare) (Buona (< 500 m)), Scuola Secondaria (Scuola Media) (Buona (< 750 m)), Chiesa Parrocchiale (Buona (< 500 m)), Supermercato (Buona (< 750 m)), Banche (Buona (< 750 m)), Istruzione secondaria (Ottima (< 500 m)), Municipio (Sufficiente (< 5 km)), Cinema (Ottima (< 500 m)), Ospedale di Bergamo HPG23 (Ottima (< 3 km))

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco dei Colli di Bergamo.

**Attrazioni storiche:** Monastero di Astino - Città Alta .

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata del BUS (LINEA URBANA) Ottima (< 300 m), Stazione Treni FF.SS. di BERGAMO (BG) Buona (< 5 KM), Casello Autostradale A4 MILANO-VENEZIA (Bergamo) Buona (< 5 KM), Aeroporto Internazionale di ORIO AL SERIO (BG) - B Buona (< 10 KM)

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, CANTINA e AL TORIMESSA**

L'appartamento è posto al piano terra con accesso dal lato sinistro dell'androne d'ingresso al condominio. L'alloggio è costituito da soggiorno, cucina, corridoio, tre camere e due bagni (superficie lorda CIRCA mq. 110) oltre a cantina ( CIRCA mq. 6,00) ed area di pertinenza a giardino di CIRCA mq. 540). Al giardino è possibile accedere tramite un cancello privato anche direttamente dal vialetto condominiale. L'autorimessa doppia, al piano interrato con accesso da corsello comune, ha una superficie di CIRCA mq.26.

Superficie complessiva di circa mq **650,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1994-1995 (v. agibilità Prot. 39032 del 30.04.1996)

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Da pratica edilizia: Appartamento n. As , cantina C2 e Box n.12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70

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:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni dell'unità immobiliare oggetto di perizia e relativi accessori sono complessivamente buone.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b>

	<p>protezione: <b>tapparelle</b>                      materiale protezione: <b>plastica</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Note: Serramenti esterni in legno douglas con vetrocamere e e tapparelle in pvc</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: <b>scorrevole</b>                      materiale: <b>legno e vetro</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Note: Altre porte sono a battente con specchiatura in vetro</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>muratura</b>                      rivestimento: <b>mattoni paramano</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Note: Le facciate dell'intero immobile sono in condizioni di manutenzione tra il discreto e il buono, l'appartamento al piano terra ha rivestimento in mattoni mentre ai piani superiori vi sono pareti intonacate al civile</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>porfido</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Riferito limitatamente a: Lato Ovest in corrispondenza dell'ingresso condominiale e camminamenti intorno piano terra</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>piastrelle di ceramica</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Riferito limitatamente a: Zona Giorno - cucina - corridoio e bagni</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>parquet di noce</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Riferito limitatamente a: Zona Notte - camere</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>materiale: <b>intonaco al civile</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Note: Pareti interne rasate e tinteggiate laddove non rivestite con piastrelle</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: <b>a rampe parallele</b>                      rivestimento: <b>marmo</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      Riferito limitatamente a: SCALA CONDOMINIALE INTERNA COMUNE</p>
<b>Impianti</b>	
<i>Ascensore</i>	<p>condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>                      Note: L'ascensore consente di raggiungere il piano interrato ove sono ubicate l'autorimessa e la cantina</p>
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: <b>audio</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>
<i>Gas</i>	<p>tipologia: <b>con tubazioni a vista</b>                      alimentazione: <b>metano</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>
<i>Idrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b></p>

	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: Caldaia da circa 35 KW installata all'esterno Ovest

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1995
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Non è stato possibile reperire dichiarazioni di conformità aggiornate.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	AUTONOMO
<i>Stato impianto</i>	BUONO
<i>Potenza nominale</i>	35 KW circa
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Non è stato possibile reperire dichiarazioni di conformità aggiornate.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 9898**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COSTRUZIONE CONDOMINIO MAURIZIO

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 18/03/1994 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 30/04/1996 al n. di prot. 7035

NOTE: Variante n. 12428 del 16.06.1995

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, CANTINA e AUTORIMESSA.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROTA 13**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Lievi difformità rispetto a ultima pratica edilizia di variante nell'appartamento con riferimento a cancello esterno che consente accesso diretto al giardino da camminamento condominiale presso ingresso principale (presumibilmente realizzato all'epoca di costruzione dell'edificio). Per quanto riguarda l'autorimessa si segnala presenza di una porta che consente accesso diretto al corridoio dove sono ubicate cantine (inclusa quella di pertinenza dell'appartamento). Anche in questo caso si presume che la realizzazione sia conestuale all'epoca di realizzazione del fabbricato (in analogia a porta presente in posizione simile in autorimessa limitrofa).

Regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia di sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Previa verifica di eventuale documentazione condominiale (delibere e/o

altro) sarebbe da aggiornare elaborati con rilievo dello stato dei luoghi per cancello pedonale - accesso diretto a giardino privato di pertinenza appartamento e porta che da autorimessa consente di accedere direttamente a corridoio cantine.

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Le lievi difformità riscontrate risultano a parere del sottoscritto sanabili previo opportune verifiche con amministratore condominio considerando che sembrerebbero coinvolgere e insistere su parti comuni.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, CANTINA e AUTORIMESSA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROTA 13**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Il vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) del COMUNE DI BERGAMO è stato approvato dal Consiglio Comunale nella seduta del 14/05/2010, con Deliberazione di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del. e pubbl
Ambito:	Sistema Insediativo, Città Consolidata, MDa Tessuto aperto a media densità a impianto regolare
Norme tecniche di attuazione:	PR0b - Norme (Artt: 28.2.3)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.80 mq/mq
Rapporto di copertura:	RC 30
Altezza massima ammessa:	H 4 PIANI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	IL'Amministrazione Comunale di Bergamo, con Deliberazione di Giunta Comunale 21/11/2019, n.461 ha avviato il procedimento di formazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT), ai sensi dei commi 3 e 4 dell'art. 5 della L.R. 31/2014 e s.m.i., che entrerà in vigore, a seguito di un articolato iter procedimentale, con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL.

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, CANTINA e AUTORIMESSA.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIA FRATELLI ROTA 13**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Terra - Appartamento: lievi modifiche relativamente a posizione serramenti e vani porta

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda planimetrica

Descrizione delle opere da aggiornare: Posizione porta di accesso a locale cucina

Conformità catastale:



Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piano Interrato - Autorimessa : presenza di porta su parete con accesso diretto su corridoio cantine

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento scheda planimetrica

Descrizione delle opere da aggiornare: Indicare graficamente presenza di porta su parete con accesso diretto su corridoio cantine

Note: Si presume che la porta sia stata realizzata all'epoca di costruzione dell'edificio analogamente a quanto previsto nell'autorimessa limitrofa

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Toponomastica

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento DATABASE AGENZIA TERRITORIO

Descrizione delle opere da aggiornare: Nelle visure catastali e nelle schede planimetriche è indicato via F.lli Rota SN. Il numero civico corretto è il n. 13.

Informazioni in merito alla conformità catastale: NOTA BENE: Il Foglio catastale in origine (anche nei vari atti) era il n. 7 con indicata la Sezione BO (Boccaleone) mentre dal 2014 il Foglio è diventato d'ufficio il n. 60 e la Sezione risulta non più indicata. Per quanto riguarda l'appartamento la difformità a giudizio del sottoscritto non risulta essenziale (e non comporterebbe modifiche alla rendita catastale), tuttavia si segnala che nel caso venisse aggiornata la scheda - secondo le recenti indicazioni dell'Agenzia del Territorio andrebbe scorporata la cantina dalla scheda dell'appartamento con contestuale individuazione di nuovi subalterni. Per quanto riguarda l'autorimessa la difformità è di rappresentazione planimetrica in quanto sulla parete di fondo confinante con il corridoio delle cantine non è indicata la presenza di una porta. Dal punto di vista della rendita tale indicazione non dovrebbe comportare variazioni.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 31/05/2000. In forza di atto di compravendita.

Note: Atto del 20/02/1996 Pubblico ufficiale COPPOLA BOTTAZZI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 28090 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione Volume IV n. 1298 registrato in data 07/03/1996 - L.449/97 Voltura n. 8373.1/1996 in atti dal 19/05/1999

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 31/05/2000 al 22/08/2023. In forza di atto di compravendita.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/08/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA).

Note: Sentenza n. 1757/2023 pubbl. 22/08/2023 R.G. n. 6216/2019 Rep. n. 3258/2023 del 22/08/2023 divisione giudiziale delle unità immobiliari di cui al Catasto Fabbricati in Bergamo (BG) Fg- 60 mapp. 15622 sub. 2 e sub. 21.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Note: ISCRIZIONE del 03/10/2007 - Registro Particolare 15523 Registro Generale 59985 Pubblico ufficiale BONI PIERO Repertorio 64636/29416 del 28/09/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO (Note Bene questa ipoteca ha come riferimento i precedenti identificativi catastali).

**- Trascrizione pregiudizievole:**

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DIVISIONE GIUDIZIALE; TRASCRIZIONE NN. 49210/32296 del 04/10/2019 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da DIVISIONE GIUDIZIALE del 05/07/2019 Numero di repertorio 6770 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS (Richiedente: OMISSIS PIAZZA LEONARDO DA VINCI N.B/A MESTRE), contro OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS,

ALIANA Sede MILANO Codice fiscale 11241140158 Grava su Bergamo foglio 60 particella 15622 sub 2 con unità precedente identificata da Foglio 7 Particella 15622 Subalterno 2, Bergamo foglio

60 particella 15622 sub 21 con unità precedente identificata da Foglio 7 Particella 15622 Subalterno 21, Santa Brigida Foglio 16 Particella 2797 Sub. 701 Particella 2797 Sub. 1 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; Note: ISCRIZIONE NN. 1630/219 del 11/01/2023 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/10/2022 Numero di repertorio 3015 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS (Richiedente: AVV. BERGAMO), contro OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS capitale € 10.450,00 Totale € 14.500,00 Grava su Bergamo Foglio 60 Particella 15622 Sub. 2 Particella 15622 Sub. 21 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; TRASCRIZIONE NN. 29432/20001 del 25/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 17/05/2023 Numero di repertorio 4028 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di ... N.V. Sede MILANO Codice fiscale 11241140158 (Richiedente: STUDIO LEGALE NO), contro OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS Grava su Bergamo sezione Urbana BO Foglio 7 Particella 15622 Sub. 2 Particella 15622 Sub. 21, Santa Brigida Foglio 16 Particella 2797 Sub. 701 Particella 2797 Sub. 1, Santa Brigida Foglio 9 Particella 2799 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Note: ISCRIZIONE NN. 48742/6735 del 30/08/2023 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 26/04/2022 Numero di repertorio 513 emesso da CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA A favore di OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS capitale € 6.615,00 Totale € 11.600,00 Grava su Bergamo Foglio 60 Particella 15622 Sub. 2 Particella 15622 Sub. 21 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI DIVISIONE; Note: ISCRIZIONE NN. 52130/7290 del 26/09/2023 IPOTECA LEGALE nascente da SENTENZA DI DIVISIONE del 18/08/2023 Numero di repertorio 6216/2019 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale VLLGPP62B18L73 6C contro OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS capitale € 76.000,00 Totale € 76.000,00 Grava su Bergamo Foglio 60 Particella 15622 Sub. 2 Particella 15622 Sub. 21 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI DIVISIONE; Note: ISCRIZIONE NN. 52131/7291 del 26/09/2023 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI DIVISIONE del 18/08/2023 Numero di repertorio 6216/2019 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS Nata il OMISSIS, a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS capitale € 10.000,00 Totale € 10.000,00 Grava su Bergamo Foglio 60 Particella 15622 Sub. 2 Particella 15622 Sub. 21 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DIVISIONE; Note: ISCRIZIONE NN. 11033/1564 del 04/03/2024 IPOTECA LEGALE nascente da DIVISIONE del 18/08/2023 Numero di repertorio 6216/2019 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di FOGLIENI OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS capitale € 10.000,00 Totale € 10.000,00 Grava su Santa Brigida Foglio 16 Particella 2797 Sub. 701 Particella 2797 Sub. 1 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; TRASCRIZIONE NN. 26639/19245 del 21/05/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/05/2024 Numero di repertorio 3384 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di ING BANK N. V. Sede MILANO Codice fiscale 11241140158 (Richiedente: ING BANK N. V. Sede MILANO), contro FOGLIENI OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS Grava su Bergamo sezione Urbana BO Foglio 7 Particella 15622 Sub. 2

Particella 15622 Sub. 21, Santa Brigida Foglio 16 Particella 2797 Sub. 701 Particella 2797 Sub. 1, Santa Brigida Foglio 9 Particella 2799 .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, CANTINA e AUTORIMESSA

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, CANTINA e AUTORIMESSA

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), VIA FRATELLI ROTA 13**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1670,25 euro .

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Alla data del 17/05/2024 non risultano rate condominiali ordinarie scadute a carico della Sig.ra OMISSIS e non sono state deliberate rate straordinarie. Il preventivo per la gestione in corso 2023/24, salvo conguaglio a consuntivo ammonta ad euro 1.670,25

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 132,6910

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** CLASSE ENERGETICA G

**Note Indice di prestazione energetica:** Codice identificativo APE 16024-001369/14 Registrato il 06/08/2014

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, CANTINA e AUTORIMESSA

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Residenziale Piano Terra	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Giardino Piano Terra	sup lorda di pavimento	110,00	0,10	11,00
Giardino Piano Terra (tot. ~540)	sup lorda di pavimento	430,00	0,02	8,60
		<b>650,00</b>		<b>129,60</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.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2023

Zona: BERGAMO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Periferica/LORETO - LONGUELO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1500

Valore di mercato max (€/mq): 1900

### Accessori:

<p>LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, CANTINA e AUTORIMESA 1. Cantina</p>	<p>Identificato al n. C2 Posto al piano primo piano sottostrada Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 6.00 mq Destinazione urbanistica: cantina <b>Valore a corpo: € 2500</b> Note: coefficiente 1/4 su valore medio residenziale</p>
<p>LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, CANTINA e AUTORIMESA 2. Box doppio in parallelo</p>	<p>Identificato al n. 12 Posto al piano primo piano sottostrada Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 26 mq Destinazione urbanistica: autorimessa <b>Valore a corpo: € 35000</b> Note: Valore medio a mq compreso tra 1150 e 1550</p>

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Si individua un UNICO LOTTO costituito da unità immobiliare residenziale al piano terra con ampio giardino, oltre a n. 1 cantina e n. 1 box doppio parallelo ubicati al piano primo sottostrada.

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Dagli atti risulta che gli esecutati abbiano contratto matrimonio in data 08.06.2002 in regime di comunione legale dei beni. Dal 28.03.2018 dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bergamo risulta che i coniugi siano stati autorizzati a vivere separatamente e che sia stata sciolta comunione legale dei beni, successivamente il 31.03.2021 con provvedimento del Tribunale di Bergamo sia stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi; con Sentenza del 22/08/2023 n. 1757/2023 RG n. 6216/2019 Tribunale di Bergamo viene sciolta la comunione tra OMISSIS e Foglieri OMISSIS sugli immobili pignorati e viene attribuita la proprietà esclusiva alla convenuta OMISSIS del lotto afferente alle unità immobiliari di cui al Catasto Fabbricati in Bergamo (BG) Fg- 60 mapp. 15622 sub. 2 e sub. 21. (lotto 1)

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo comparativo di stima degli immobili, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti, che influiscono sulla formazione della stima stessa, quali la **posizione dell'immobile rispetto al centro**, la **facilità di accesso**, la **presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici**, la **congiuntura negativa del mercato immobiliare** e lo **stato di fatto dell'appartamento**.

Nella valutazione dell'unità immobiliare si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteri-

stiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq. commerciale i coefficienti di differenziazione, che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie dell'immobile e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato; si è preso inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di BERGAMO;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI OMI - Sem. 1/2023 ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Compresi tra 1700,00 €/mq e 2200,00 €/mq per abitazioni civili (stato ottimo)  
 Compresi tra 1500,00 €/mq e 1900,00 €/mq per abitazioni civili (stato normale)  
 Compresi tra 1150 €/mq e 1400,00 €/mq per abitazioni di tipo economico  
 Compresi tra 1150 €/mq e 1550,00 €/mq per box;

Altre fonti di informazione: LListino Immobiliare della F.I.M.A.A. e ASCOM di Bergamo Anno 2023-24 (Ed.29) N.B. valori invariati su 2022

Compresi tra 1.800,00 €/mq e 2.500,00 €/mq per appartamenti recenti (5-20 anni)  
 Compresi tra 1.100,00 €/mq e 1.700,00 €/mq per appartamenti semi-recenti (20-50 anni)  
 Compresi tra 700,00 €/mq e 900,00 €/mq per per appartamenti da ristrutturare  
 Compresi tra 18.000 € e 25.000,00 € per box (standard mq 13-15).

## 12.3 Valutazione corpi:

**LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, CANTINA e AUTORIMESSA. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box doppio in parallelo Bergamo (BG), VIA FRATELLI ROTA 13**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 218.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Residenziale Piano Terra	110,00	€ 1.700,00	€ 187.000,00
Giardino Piano Terra	11,00	€ 1.700,00	€ 18.700,00
Giardino Piano Terra (tot. ~540)	8,60	€ 1.500,00	€ 12.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 218.600,00
Valore corpo			€ 218.600,00
Valore accessori			€ 37.500,00
Valore complessivo intero			€ 256.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 256.100,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, CANTINA e AUTORIMESSA	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Box doppio in parallelo	129,60	€ 256.100,00	€ 256.100,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Conformità catastale	€ -1.500,00
Conformità Edilizia	€ -3.500,00
Redazione APE	€ -500,00
Certificazioni di conformità	€ -1.200,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 249.400,00
Valore diritto e quota	€ 249.400,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 249.400,00
---	--------------

Beni in **Santa Brigida (BG)**  
Località/Frazione **Muggiasca**  
VIA BELVEDERE 7

**Lotto: 002 - VIA BELVEDERE, 7****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, AUTORIMESSA e TERRENO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Muggiasca, VIA BELVEDERE 7**

Note: Il LOTTO 2 è composto da Unità Immobiliare residenziale (cat. A/3) inclusa area pertinenziale a verde (di difficile accesso), un'autorimessa (Cat. C/6) e un terreno (in comproprietà con altri) verso lato strada Via Belvedere da cui si può accedere all'area verde pertinenziale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**2/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: Terreno censito al NCT fg. 9 part 2799 cat T centiare 20 qualità prato

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS nato a VENEZIA (VE) il OMISSIS\* (1) Proprieta' 1/1, foglio 16, particella 2797, subalterno 701, indirizzo VIA BELVEDERE n. 7, piano Piano S1-T - 1, comune Santa Brigida, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 VANI, superficie Totale: 117 m<sup>2</sup> Totale: escluse aree scoperte\*\*: 102 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 361,52

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 04/10/2011 Pratica n. BG0491411 in atti dal 04/10/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 233028.1/2011);

**Confini:** Unità immobiliare a schiera con accesso al piano terra : confinante a nord affaccio libero (lato verso area verde pertinenziale a piano -1); a est con altra u.i. residenziale-; a sud affaccio libero (su area verde pertinenziale) lato strada; a ovest con autorimessa di proprietà e altra unità immobiliare.

**Note:** LA villetta a schiera si sviluppa su 3 livelli: a piano terra la zona giorno, a piano primo la zona notte e al piano inferiore una taverna/lavanderia. Dall'area verde pertinenziale verso la via Belvedere si accede direttamente all'autorimessa di proprietà ubicata al piano terra. All'area verde pertinenziale su lato Nord si accede indirettamente dall'esterno tramite un tratto scosceso in lato Est.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** OMISSIS nato a VENEZIA (VE) il OMISSIS\* (1) Proprieta' 1/1, foglio 16, particella 2797, subalterno 1, indirizzo VIA BELVEDERE n. 7, piano Piano T, comune Santa Brigida, categoria C/6, classe U, consistenza 13 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 14 m<sup>2</sup>, rendita € Euro 16,78

**Derivante da:** Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie; VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario ; Impianto meccanografico del 30/06/1987; Atto del 29/12/2010 Pubblico ufficiale RUGGIERO MAURO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 74757 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2039.1/2011 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 25/01/2011

**Confini:** Unità immobiliare di pertinenza di villetta a schiera con accesso al piano terra : confinante a nord e a est con unità immobiliare di proprietà ; a sud affaccio libero (su area verde pertinenziale) lato strada; a ovest con altra unità immobiliare.

**Note:** LA villetta a schiera si sviluppa su 3 livelli: a piano terra la zona giorno, a piano primo la zona notte e al piano inferiore una taverna/lavanderia. Dall'area verde pertinenziale verso la via Belvedere si accede direttamente all'autorimessa di proprietà ubicata al piano terra. All'area verde pertinenziale su lato Nord si accede indirettamente dall'esterno tramite un tratto scosceso in lato Est.

**Identificato al catasto Terreni:**

**Intestazione:** OMISSIS nato a VENEZIA (VE) il OMISSIS Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS OMISSIS nata a BERGAMO il OMISSIS OMISSIS Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS nata a SAN GIOVANNI BIANCO (BG) il 08/04/1973 BTTTMR73D48H910L\* (2) Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS nato a SAN GIOVANNI BIANCO (BG) il 08/07/1972 LNRFLV72L08H910X\* (2) Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni con OMISSIS nato a CARAVAGGIO (BG) il 05/07/1938 CNTFLC38L05B731S Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni , sezione censuaria Santa Brigida, foglio 9, particella 2799, qualità PRATO, classe 2, superficie catastale 00are 20ca, reddito dominicale: € 0.03, reddito agrario: € 0.03

**Derivante da:** Impianto meccanografico del 01/06/1988 VOLTURA D'UFFICIO del 29/12/2010 Pubblico ufficiale RUGGIERO MAURO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 74757 - CANC. PASS. INTERM. DA ESAM. N. 2039/11 Voltura n. 1966.1/2011 - Pratica n. BG0027487 in atti dal 26/01/2011 Atto del 29/12/2010 Pubblico ufficiale RUGGIERO MAURO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 74757 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 2039.2/2011 Reparto PI di BERGAMO in atti dal 25/01/2011 NOTA BENE : nonostante nella visura storica sia riportato correttamente il riferimento a TESTAMENTO OLOGRAFO del 13/03/2009 Pubblico ufficiale CAVALLO ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 78477 - UU Sede TREVIGLIO (BG) Registrazione Volume 9990 n.420 registrato in data 12/07/2010 - SUCCESSIONE CONTI FELICE Voltura n. 19002.1/2010 - Pratica n. BG0236528 in atti dal 16/07/2010 l'intestazione riporta ancora oggi - nonostante n. 2 distinti atti di compravendita (luglio 2010 e dicembre 2010) il nominativo del defunto sig. \_\_\_\_\_ in relativa quota di 1/4. In riferimento alla sentenza (atto dell'autorità Giudiziaria del 18/08/2023 Tribunale di Bergamo rep. 6216 - Sentenza per divisione trascrizione n. 35573.2/2023 in atti 29/09/2023 non è stato aggiornato il catasto relativamente alla particella fg. 9 part. 2799 Terreno sup. 20 centiare

**Confini:** Unità immobiliare di pertinenza di villetta a schiera con accesso al piano terra : confinante a

nord e a est con unità immobiliare di proprietà ; a sud affaccio libero (su area verde pertinenziale) lato strada; a ovest con altra unità immobiliare.

Note: LA villetta a schiera si sviluppa su 3 livelli: a piano terra la zona giorno, a piano primo la zona notte e al piano inferiore una taverna/lavanderia. Dall'area verde pertinenziale verso la via Belvedere si accede direttamente all'autorimessa di proprietà ubicata al piano terra. All'area verde pertinenziale su lato Nord si accede indirettamente dall'esterno tramite un tratto scosceso in lato Est.

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

Si conferma la corrispondenza tra i dati catastali e quelli indicati nel nuovo atto di pignoramento in rettificata depositato dal creditore precedente in data 03/05/2024 in riferimento all'abitazione e autorimessa ma non per il terreno in quanto i sig.ri Valles e Foglieni risultano ancora essere proprietari per 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni.

## **2. DESCRIZIONE**

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

L'immobile oggetto di pignoramento è situato in posizione centrale nel comune di SANTA BRIGIDA (BG) - località turistica in Alta Valle Brembana (a poche centinaia di metri di metri dalla Strada Provinciale SP8 che collega Olmo al Brembo a Cusio) e i principali servizi e attività sono agevolmente raggiungibili a piedi con distanze inferiori ai 500 metri (Municipio, Scuole, Ufficio Postale, attività commerciali di vicinato, parcheggi pubblici, ristoranti/bar...). Il comune di Santa Brigida (BG) si trova a circa 50 km a Nord della città capoluogo Bergamo e a circa 25 km da San Pellegrino Terme (BG).

**Caratteristiche zona:** semicentrale di rilevanza paesaggistica

**Area urbanistica:** residenziale a traffico limitato con parcheggi inesistenti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (Ottima (~200 m)), Ufficio Postale (Ottima (< 200 m)), Chiesa Parrocchiale (Buona (< 500 m)), Bar e Ristoranti (vari) (Buona (< 500 m)), Scuola Materna e Primaria (Ottima (< 150 m)), Stazione di Rifornimento - Olmo al Brembo (BG) (Discreta (~ 5 km)), Ospedale San Giovanni Bianco (BG) (Discreta (< 20km) ), Scuole Superiori - San Pellegrino Terme (BG) (Discreta (~ 20 km))

**Caratteristiche zone limitrofe:** seconde case

**Importanti centri limitrofi:** SAN GIOVANNI BIANCO, SAN PELLEGRINO TERME, BERGAMO.

**Attrazioni paesaggistiche:** MONTE AVARO - sentieri e rifugi Orobie (~ 10 km).

**Attrazioni storiche:** SAN PELLEGRINO TERME (~ 20 km).

**Principali collegamenti pubblici:** FERMATA BUS (LINEA EXTRAURBANA) Ottimo (< 200 m), Stazione Treni FF.SS. di BERGAMO (~ 50 km), Casello Autostradale A4 MILANO -VENEZIA (Dalmine/B (~ 50 km), Aeroporto Internazionale di ORIO AL SERIO (BG) - B (~ 50 km)

### **2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, AUTORI MESSA e TERRENO**

L'immobile è ubicato in una zona agevolmente raggiungibile dal centro abitato di Santa Brigida, piccolo paese dell'alta valle Brembana di 540 abitanti e posto a 805 metri di altitudine.

Il centro del paese - che si sviluppa lungo l'arteria stradale principale - , ove sono collocati il municipio, la chiesa parrocchiale, qualche negozio di vicinato e un'area di parcheggio, dista poche centinaia di metri dall'abitazione.

Il paese è una nota località turistica dell'Alta Valle Brembana e sono presenti numerose seconde case.

La porzione di villetta a schiera è ubicata in via Belvedere n.7 ed è così costituita:

Piano terra: soggiorno, cucina, bagno (v. NOTA BENE), autorimessa (v. NOTA BENE) (circa mq 50), balcone (mq. 7,70) e area di pertinenza (lato sud mq. 35 - lato nord mq. 120);

Primo Piano: tre camere, bagno disimpegno (circa mq 50) e balcone (mq. 7,70)

Piano interrato: locale pluriuso/ lavanderia e bagno (circa mq 50).

Al piano interrato si accede da una scala a chiocciola con diametro limitato. Il primo piano è raggiungibile



da una scala a rampa unica con struttura in ferro e pedate in legno.

I locali posti al primo piano sono mansardati con travi ed assito in legno a vista.

Le finiture interne dell'unità immobiliare, parzialmente oggetto di manutenzione/sostituzione nel corso degli anni, e le dotazioni impiantistiche sono le seguenti:

- Pavimento in piastrelle di gres ceramico in tutti i locali.
- Rivestimento pareti del bagno e cucina con piastrelle ceramiche;
- Pareti interne intonacate, rasate e tinteggiate;
- Porte interne in legno a battente;
- Serramenti esterni in legno con vetri semplici e scuri in legno;
- Impianto elettrico dotato di sufficienti prese e punti luce inclusa antenna TV (campanello non funzionante);
- Impianto riscaldamento di tipo autonomo ad aria con caldaia da 26 Kw (22.360 Kcal).

NOTA BENE

Durante sopralluogo si è accertato che nell'originaria autorimessa è stato realizzato un bagno collegato con l'abitazione al piano terra, accessibile dalla cucina. Attualmente l'area residua del box, per la sua ridotta dimensione, non consente più il rimessaggio di auto ed è destinata a deposito con accesso esterno dall'area pertinenziale in lato sud verso la Via Belvedere.

Superficie complessiva di circa mq **297,65**

E' posto al piano: Terra-Primo e Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1973

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.50 (> norma prevista)

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni dell'unità immobiliare oggetto di perizia e relativi accessori sono discrete.

Con riferimento alla originaria Licenza di Costruzione n. 96 del 09/03/1973 è stato possibile reperire agli atti il certificato di Autorizzazione di Abitabilità n. 12 a far data dal 05/01/1978. N.B. successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto di altre pratiche edilizie e richieste di sanatorie ma non risultano agli atti integrazioni o ulteriori certificati di Agibilità.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Il balcone al piano superiore non risulta presente in alcun disegno che è stato possibile consultare con Accesso Atti. E' presumibile tuttavia che la costruzione sia coeva e contestuale al balcone al piano inferiore in occasione della costruzione dell'intero complesso di villette a schiera.</p>
Copertura	<p>tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>Discrete</b></p>
Fondazioni	<p>tipologia: <b>plinti isolati</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>Note: Del progetto originario è stato reperito collaudo statico n.5062 del 10/12/1973 a firma del dott. ing. Vittorio Pegoraro</p>
Scale	<p>tipologia: <b>a chiocciola</b> materiale: <b>acciaio</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>Note: Dimensionamento inferiore a 1,80 m di diametro. con pedate in legno collega la zona giorno con il piano inferiore.</p>
Scale	<p>tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>acciaio</b></p>

	<p>ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Scala di collegamento tra la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano superiore.</p>
<i>Solai</i>	<p>tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Del progetto originario è stato reperito collaudo statico n.5062 del 10/12/1973 a firma del dott. ing. Vittorio Pegoraro</p>
<i>Strutture verticali</i>	<p>materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>Note: Del progetto originario è stato reperito collaudo statico n.5062 del 10/12/1973 a firma del dott. ing. Vittorio Pegoraro</p>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuri in legno</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: La porta in legno del bagno a piano inferiore è cieca. La porta in legno del bagno del piano terra è del tipo scorrevole.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>tegole Wierer</b> coibentazione: <b>guaina bituminosa</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Con Comunicazione Attività Edilizia Libera Pratica n. 1015 del 13/06/2013 sono stati eseguiti lavori con rifacimento manto di copertura e guaina copertura (oltre a sistemazione balconi)</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>muratura</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco plastico graffiato</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Le pareti esterne di tutte le villette a schiera sono state recentemente tinteggiate inclusa l'unità immobiliare oggetto di valutazione che si presenta di colore bianco con zoccolatura grigia (più limitata nella parete verso lato strada (SUD) e con altezza maggiore di circa un piano fuori terra sul lato retrostante lato NORD). Sempre in Lato NORD il successivo tamponamento del piano interrato è stato fatto con finitura in mattoni paramano a vista (come da indicazioni rilascio pratica edilizia).</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>Note: Il cortile su Lato SUD con accesso diretto sulla via Belvedere presenta anche un limitato appezzamento di area a verde .</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: La pavimentazione a piano terra nella zona giorno è stata rifatta recentemente ed è a listoni di ceramica effetto legno posati a correre con posa diagonale. La pavimentazione al piano superiore zona notte è in piastrelle in ceramica di forma quadrangolare con colori e fogge differenti a seconda dell'ambiente</p>

	(e presumibilmente sono ancora quelle originali dell'epoca di costruzione).
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: <b>assito e travetti lignei a vista</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Al piano terra zona giorno e al piano inferiore locale pluriuso il soffitto è intonacato al civile</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b></p> <p>materiale: <b>legno e vetro</b></p> <p>accessori: <b>scuri in legno</b></p> <p>condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>Note: Il portoncino di ingresso pedonale su Lato Sud - è a listoni di legno verticali pieni (primo elemento con apertura verso l'esterno) e da una porta in legno con ampia vetrata smerigliata (secondo elemento con apertura verso l'interno).</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: <b>basculante</b></p> <p>materiale: <b>ferro</b></p> <p>accessori: <b>senza maniglione antipanico</b></p> <p>condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>Note: La basculante del locale autorimessa è in lamiera di ferro colore marrone.</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: <b>bagno e cucina</b></p> <p>materiale: <b>piastrelle fino a 1,80 m in bagno- fascia centrale h. 0,50 m in cucina</b></p> <p>condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Tutti i bagni sono piastrellati con piastrelle ceramiche di differente foggia e colore con altezza a norma. Al piano inferiore locale pluriuso un angolo delle pareti sud-ovest è rivestito a tutta altezza con piastrelle rettangolari (tipo mattoncino di tonalità grigia).</p>
<i>Rivestimento</i>	<p>materiale: <b>intonaco al civile</b></p> <p>condizioni: <b>discrete</b></p> <p>Note: Tutte le pareti non rivestite altrimenti sono intonacate con colori differenti a seconda della zona e dell'ambiente e non presentano particolari difetti se non alcune piccole cavillature e lievi scrostature in parti limitate.</p>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b></p> <p>tensione: <b>220V</b></p> <p>condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>conformità: <b>da verificare</b></p> <p>Note: Non è stato possibile reperire certificazioni di conformità specifiche nonostante l'unità immobiliare risulti regolarmente utilizzata. Con riferimento alla originaria Licenza di Costruzione n. 96 del 09/03/1973 è stato possibile reperire agli atti il certificato di Autorizzazione di Abitabilità n. 12 a far data dal 05/01/1978. N.B. successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto di altre pratiche edilizie e richieste di sanatorie ma non risultano agli atti integrazioni o ulteriori certificati di Agibilità.</p>
<i>Gas</i>	<p>tipologia: <b>con tubazioni a vista</b></p> <p>alimentazione: <b>metano</b></p> <p>condizioni: <b>ristrutturato</b></p> <p>conformità: <b>non a norma</b></p> <p>Note: E' stato reperita Dichiarazione di conformità impianto del 2012 fino a fornello e caldaia con intubamento canna fimaria e collegamenti del 28/04/2012 e rapporto di controllo del 10/05/2021 in cui si afferma che la caldaia Beretta KOMPAKT 24 CSI AR Potenza nominale max di 26 Kw in attesa della conformità va lasciata spenta. Inoltre al piano terra zona giorno è presente CAMINO A LEGNA non conforme in quanto a camera aperta. Con riferimento alla originaria Licenza di Costruzione n. 96 del 09/03/1973 è stato possibile reperire agli atti il certificato di Au-</p>

	torizzazione di Abitabilità n. 12 a far data dal 05/01/1978. N.B. successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto di altre pratiche edilizie e richieste di sanatorie ma non risultano agli atti integrazioni o ulteriori certificati di Agibilità.
<b>Idrico</b>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b></p> <p>condizioni: <b>sufficienti</b></p> <p>conformità: <b>da verificare</b></p> <p>Note: Non è stato possibile reperire certificazioni di conformità specifiche nonostante l'unità immobiliare risulti regolarmente utilizzata. Con riferimento alla originaria Licenza di Costruzione n. 96 del 09/03/1973 è stato possibile reperire agli atti il certificato di Autorizzazione di Abitabilità n. 12 a far data dal 05/01/1978. N.B. successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto di altre pratiche edilizie e richieste di sanatorie ma non risultano agli atti integrazioni o ulteriori certificati di Agibilità.</p>
<b>Termico</b>	<p>tipologia: <b>autonomo</b></p> <p>alimentazione: <b>metano</b></p> <p>rete di distribuzione: <b>canali in lamiera zincata</b></p> <p>diffusori: <b>ad aria</b></p> <p>condizioni: <b>da normalizzare</b></p> <p>conformità: <b>non a norma</b></p> <p>Note: E' stato reperita Dichiarazione di conformità impianto del 2012 fino a fornello e caldaia con intubamento canna fumaria e collegamenti del 28/04/2012 e rapporto di controllo del 10/05/2021 in cui si afferma che la caldaia Beretta KOMPAKT 24 CSI AR Potenza nominale max di 26 Kw in attesa della conformità va lasciata spenta. Inoltre al piano terra zona giorno è presente CAMINO A LEGNA non conforme in quanto a camera aperta. Con riferimento alla originaria Licenza di Costruzione n. 96 del 09/03/1973 è stato possibile reperire agli atti il certificato di Autorizzazione di Abitabilità n. 12 a far data dal 05/01/1978. N.B. successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto di altre pratiche edilizie e richieste di sanatorie ma non risultano agli atti integrazioni o ulteriori certificati di Agibilità.</p>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1980-2010
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Gruppo termico singolo tradizionale
Stato impianto	- mancanza libretto in loco -
Potenza nominale	Potenza nominale utile 23,6 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	installata il 24/07/2012
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Note	Marca BERETTA - Modello KOMPAKT 24 CSI AR - Matricola A8LG3650292 E' presente anche CAMINO a legna non conforma camera aperta.
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

**Note generali impianti:** Non è stato possibile reperire DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' tranne quella relativa a impianto a GAS del 28/04/2012 a firma Idraulica Molinari Matteo.

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Reg. Costr. n.96 Prot. n. 22 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: NUOVA COSTRUZIONE

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 04/01/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 09/03/1973 al n. di prot. 22

Abitabilità/agibilità in data 05/01/1978 al n. di prot. 12

NOTE: Prescrizioni nel rilascio Licenza: Obbligo di allacciarsi alla fognatura una volta realizzata; Il tetto dovrà essere ricoperto con tegole Wierer come descritto sulla richiesta di licenza edilizia di colore nero o simile all'ardesia; I serramenti e le facciate dovranno essere tinteggiate con colori tenui; di presentare [...] denuncia alla Prefettura dei cementi armati . In data 01/05/1976 risulta presentata a nome Sigg.

La pratica n. 96/22 ha VARIANTE composta da un allegato grafico : dovrebbe trattarsi della pratica relativa alla RECINZIONE (anche se sull'elaborato grafico viene riportata come data 20/07/74 e i nominativi dei committenti sono Magnani-Gusmini-Facchi). Non è stato possibile reperire ulteriori elaborati grafici. NOTA BENE su elaborati grafici vi è riportata a mano una nota relativa anche l'unità immobiliare oggetto di perizia in cui si segnala che rispetto al disegno risulta "ribaltata" planimetricamente (come effettivamente risulta dal sopralluogo effettuato). La AGIBILITA' a decorrere dal 05.01.1978 riguarda tutte e 4 le villette a schiera: ciascuna composta da 3 stanze+1 accessorio (tot. 4 vani abitazione) e 1 autorimessa + 1 altro (tot. 2 locali per altro uso).

**Numero pratica: Reg. Costr. 213 Prot, n. 2**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con contributo

Per lavori: tamponamento di edifici esistente

Oggetto: completamento opere edilizie

Presentazione in data 02/01/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 04/03/1980 al n. di prot. 2

NOTE: I nominativi dei richiedenti OMISSIS non corrispondono a pieno con chi vien indicato nel provvedimento di rilascio che sono i sigg.

Nell'elenco delle condizioni particolari di rilascio vengo specificati i punti seguenti: I locali oggetto del tamponamento richiesto non dovranno essere adibiti ad abitazione; La facciata esterna dovrà essere realizzata sino all'altezza del parapetto delle finestre in mattoni tipo paramano a vista.

**Numero pratica: 213**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: opere eseguite in difformità alla C.E. n. 213 del 04/03/1980

Oggetto: modifiche interne al fabbricato

Presentazione in data 17/09/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 05/10/2010 al n. di prot. 1071

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: La sanatoria viene rilasciata visto che [...] le opere eseguite non modificano la destinazione d'uso del fabbricato. In occasione di questa sanatoria sono state presentate schede catastali aggiornate a firma del Geom. Claudio Recanati.

**Numero pratica: 1015**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Attività Edilizia Libera (art.6)

Per lavori: Rifacimento del manto di copertura e guaina copertura edificio residenziale e sistemazione contorni balconi

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 13/06/2013 al n. di prot. 1015

Rilascio in data 13/06/2013 al n. di prot. 1015

NOTE: Trattasi dell'unica pratica edilizia presentata a nome degli esecutati.

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, AUTORIMESSA e TERRENO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Muggiasca, VIA BELVEDERE 7**

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Dall'esame delle pratiche edilizie effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Brigida è risultato che la realizzazione del bagno, eseguito internamente al vano precedentemente adibito ad autorimessa, è stato eseguito senza la prescritta autorizzazione edilizia. Trattandosi di variazione di destinazione d'uso (da autorimessa a residenziale) si ritiene non agevole e di non immediata quantificazione la relativa onerosità (sia in termini di sanatoria edilizia, di eventuale disponibilità volumetrica/SLP, di verifiche relative alle superfici a parcheggio sia in termini di modiche delle schede e delle rendite catastali - anche ai fini IMU e altre imposte comunali) che meriterebbe un eventuale approfondimento con uffici vari coinvolti e che può essere risolta ripristinando lo stato dei luoghi con la demolizione del tramezzo realizzato così da riportare l'unità immobiliare a una più regolare conformità edilizia (e catastale).

Note generali: Il valore di stima di riferimento considera il minor valore derivante dalla necessità di interventi e/o opere edili necessari per rendere u.i. conformi a titoli edilizi.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, AUTORIMESSA e TERRENO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Muggiasca, VIA BELVEDERE 7**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	C.C. del 27/03/2014
Ambito:	Sistema delle residenze: Sistema del tessuto consolidato
Norme tecniche di attuazione:	Art.9.2 N.T.A. Piano delle Regole Gli ambiti residenziali consolidati e gli ambiti a permesso di costruire convenzionato sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione nonché dalle aree libere. Nell'ambito residenziale consolidato sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, soprizzo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, gli interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato in caso di St e/o Sf superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri. Gli indici di Piano sono i seguenti: Edificabilità Uf: 0,35 mq./mq. Altezza: H. 8,60 m. (2 piani ft) Rapporto copertura Q: 35%
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	35%
Altezza massima ammessa:	8,60 m (2 piani)
Altro:	Residua potenzialità edificatoria da verificare con U.T.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, AUTORIMESSA e TERRENO.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in frazione: Muggiasca, VIA BELVEDERE 7**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Si segnala la non corrispondenza delle schede catastali con lo stato dei luoghi : in particolare la superficie dell'autorimessa risulta ridotta in quanto è stato realizzato un tramezzo separatore per ricavare un bagno di servizio con accesso diretto dalla cucina a piano terra con pertanto un CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO.

Regolarizzabili mediante: DEMOLIZIONE TRAMEZZO ESISTENTE E RIPRISTINO DEI LUOGHI IN COERENZA CON SCHEDE CATASTALI

Note: Qualora la DEMOLIZIONE DEL TRAMEZZO e IL RIPRISTINO DEI LUOGHI E DELLE DESTINAZIONI D'USO ORIGINALI avvenisse prima dell'esecuzione immobiliare - previa verifica della consistenza e delle condizioni dello stato dei luoghi si potrebbe riconsiderare favorevolmente la conformità catastale.

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dalla visura effettuata in data 13/05/2024 con riferimento alle intestazioni catastali del TERRENO Fg. 9 Part. 2799 area a a prato si segnala: la proprietà di 1/4 del sig. OMISSIS in regime di comunione dei beni con OMISSIS la proprietà 1/4 della sig.ra OMISSIS in regime di comunione dei beni con OMISSIS la errata presenza di quota di 1/4 assegnata al nominativo del sig. CONTI Felice nato a CARAVAGGIO (BG) il 05/07/1938 e defunto in data 13/03/2009

Regolarizzabili mediante: Aggiornamento DATABASE AGENZIA TERRITORIO con volturazione corretta

Descrizione delle opere da aggiornare: Fg. 9 mapp. 2799

Note: Il terreno in oggetto ha subito nel corso degli anni modifiche significative della consistenza in particolare per interventi edilizi che insistono su terreno pertinenziale limitrofo dei comproprietari. Inoltre si segnala che recentemente il Comune di Santa Brigida ha provveduto al ripristino della strada comunale denominata via Belvedere nel tratto antistante il mappale lasciando comunque invariata la possibilità di accedere tramite un cancello pedonale e un ripido tratto scosceso che consente di raggiungere area a prato retrostante.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La sentenza n. 1757/2023 del 22/08/2023 R.G. n. 6216/2019 Rep. 3258/2023 del 22/08/2023 ha disposto la divisione giudiziale delle porzioni immobiliari in cui i sigg. [redacted] che risultavano proprietari per la quota di un 1/2 ciascuno delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, assegnando alla signora [redacted] la piena proprietà degli immobili di Bergamo e a signor [redacted] la piena proprietà degli immobili di Santa Brigida (BG) così come risulta dalla visura del 13/05/2024, mentre per quanto riguarda le quote di proprietà del terreno di Santa Brigida risultano ancora 1/4 di proprietà del sig. [redacted] e 1/4 della Sig.ra [redacted] in regime di comunione dei beni. L'ipotesi di aggiornamento delle schede catastali allo stato dei luoghi - seppur teoricamente possibile - a giudizio del sottoscritto Esperto Stimatore permetterebbe apparentemente di regolarizzare la situazione catastale senza però la garanzia di ottenere la regolarità edilizia e l'agibilità trattandosi di un cambio di destinazione d'uso da autorimessa a residenziale (con riduzione della superficie adibita ad autorimessa che renderebbe di fatto il locale più simile ad una cantina/deposito con accesso indipendente dal cortile pertinenziale) modificando significativamente pertanto il bene.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **13/03/2009**. In forza di atto non specificato.

Note: Atto del 19/03/1979 Pubblico ufficiale MARCELLO CELLINA Sede MILANO (MI) Repertorio n. 11468 - PU Registrazione Volume I n. 5637 registrato in data 03/04/1979 - Voltura n. 1887/1980 in atti dal 15/05/1990

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/03/2009 al 29/12/2010. In forza di denuncia di successione.

Note: TESTAMENTO OLOGRAFO del 13/03/2009 Pubblico ufficiale CAVALLO ANTONIO Sede TREVIGLIO (BG) Repertorio n. 78477 - UU Sede TREVIGLIO (BG) Registrazione Volume 9990 n. 420 registrato in data 12/07/2010 - SUCCESSIONE CONTI FELICE Voltura n. 19001.1/2010 - Pratica n. BG0236528 in atti dal 16/07/2010

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 29/12/2010 al 22/08/2023. In forza di atto di compravendita.

Note: Atto del 29/12/2010 Pubblico ufficiale RUGGIERO MAURO Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 74757 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2039.1/2011 Reparto PI di BERGAMO in atti dal

25/01/2011

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/08/2023 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA).

Note: Sentenza n. 1757/2023 pubbl. 22/08/2023 R.G. n. 6216/2019 Rep. 3258/2023 del 22/08/2023 divisione giudiziale delle unità immobiliari di cui al Catasto Fabbricati in Santa Brigida (BG) n. fg. 16 part 2797 sub 701 cat. A3 vani 7 - part. 2797 sub 1 cat. C/6 piano T mq 13 - NCT fg. 9 part 2799 cat T centiare 20 trascritta il 26/09/2023 nn. 52129/35573 da potere di OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Note: ISCRIZIONE NN. S9985/15523 del 03/10/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 28/09/2007 Numero di repertorio 64636/29416 Notaio BONI PIERO - AL-MENNO SAN SALVATORE (BG) A favore di .V. Sede MILANO Codice fiscale 97269590150 (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIA ARBE NUMERO 49), contro OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS capitale € 235.000,00 Totale € 470.000,00 Durata 20 anni Grava su Bergamo sezione Urbana BO Foglio 7 Particella 15622 Sub. 2 Particella 15622 Sub. 21 .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; Note: ISCRIZIONE NN. 3765/656 del 25/01/2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/12/2010 Numero di repertorio 74758/17147 Notaio RUGGIERO MAURO Sede BERGAMO A favore di .V. Sede MILANO Codice fiscale 97269590150 (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIA ARBEN.49), contro OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS capitale € 92.000,00 Totale € 184.000,00 Durata 15 anni Grava su Santa Brigida Foglio 16 Particella 2797 Sub. 701 Particella 2797 Sub. 1, Santa Brigida Foglio 9 Particella 2799 .

### - Trascrizione pregiudizievole:

DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DIVISIONE GIUDIZIALE; TRASCRIZIONE NN. 49210/32296 del 04/10/2019 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da DIVISIONE GIUDIZIALE del 05/07/2019 Numero di repertorio 6770 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS (Richiedente: OMISSIS PIAZZALE LEONARDO DA VINCI N.B/A MESTRE), contro OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS, ING DIRECT N.V., SUCCURSALE ITALIANA Sede MILANO Codice fiscale 11241140158 Grava su Bergamo foglio 60 particella 15622 sub 2 con unità precedente identificata da Foglio 7 Particella 15622 Subalterno 2, Bergamo foglio 60 particella 15622 sub 21 con unità precedente identificata da Foglio 7 Particella 15622 Subalterno 21, Santa Brigida Foglio 16 Particella 2797 Sub. 701 Particella 2797 Sub. 1 .

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO; Note: ISCRIZIONE NN. 1630/219 del 11/01/2023 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 22/10/2022 Numero di repertorio 3015 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS (Richiedente: . J BERGAMO), contro OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS capitale € 10.450,00 Totale € 14.500,00 Grava su Bergamo Foglio 60 Particella 15622 Sub. 2 Particella 15622 Sub. 21 .

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; TRASCRIZIONE NN. 29432/20001 del 25/05/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/05/2023 Numero di repertorio 4028 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di ING BANK N.V. Sede MILANO Codice fiscale 11241140158 (Richiedente: STUDIO LEGALE . 43 MILANO), contro OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS Grava su Bergamo sezione Urbana BO Foglio 7 Particella 15622 Sub. 2 Particella 15622 Sub. 21,



Santa Brigida Foglio 16 Particella 2797 Sub. 701 Particella 2797 Sub. 1, Santa Brigida Foglio 9 Particella 2799 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI CONDANNA; Note: ISCRIZIONE NN. 48742/6735 del 30/08/2023 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI CONDANNA del 26/04/2022 Numero di repertorio 513 emesso da CORTE D'APPELLO DI BRESCIA Sede BRESCIA A favore di OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS capitale € 6.615,00 Totale € 11.600,00 Grava su Bergamo Foglio 60 Particella 15622 Sub. 2 Particella 15622 Sub. 21 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI DIVISIONE; Note: ISCRIZIONE NN. 52130/7290 del 26/09/2023 IPOTECA LEGALE nascente da SENTENZA DI DIVISIONE del 18/08/2023 Numero di repertorio 6216/2019 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale VLLGPP62B18L73 6C contro OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS capitale € 76.000,00 Totale € 76.000,00 Grava su Bergamo Foglio 60 Particella 15622 Sub. 2 Particella 15622 Sub. 21 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: SENTENZA DI DIVISIONE; Note: ISCRIZIONE NN. 52131/7291 del 26/09/2023 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da SENTENZA DI DIVISIONE del 18/08/2023 Numero di repertorio 6216/2019 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS Nata il OMISSIS, a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS capitale € 10#000,00 Totale € 10.000,00 Grava su Bergamo Foglio 60 Particella 15622 Sub. 2 Particella 15622 Sub, 21 .

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: DIVISIONE; Note: ISCRIZIONE NN. 11033/1564 del 04/03/2024 IPOTECA LEGALE nascente da DIVISIONE del 18/08/2023 Numero di repertorio 6216/2019 emesso da TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS contro OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS capitale € 10.000,00 Totale € 10.000,00 Grava su Santa Brigida Foglio 16 Particella 2797 Sub. 701 Particella 2797 Sub. 1 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; TRASCRIZIONE NN. 26639/19245 del 21/05/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/05/2024 Numero di repertorio 3384 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BERGAMO Sede BERGAMO A favore di ING BANK N. V. Sede MILANO Codice fiscale 11241140158 (Richiedente: STUDIO GIO 43 MILANO), contro OMISSIS Nata il OMISSIS a BERGAMO Codice fiscale OMISSIS, OMISSIS Nato il OMISSIS a VENEZIA Codice fiscale OMISSIS .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, AUTORIMESSA e TERRENO

**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:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, AUTORIMESSA e TERRENO

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Santa Brigida (BG), VIA BELVEDERE 7**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:**

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il Piano Terra non risulta avere particolari impedimenti. L'accesso al piano inferiore e al piano superiore non sono ad oggi accessibili.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** Classe G -**Note Indice di prestazione energetica:** L'attestato di Prestazione Energetica redatto dal geom. Andrea Recanati il 15/09/2010 risulta scaduto il 15/09/2020. In esso è riportato che il sistema di generazione impianto di riscaldamento era a gasolio con potenza 24 e la presenza di un generatore a gas di tipo istantaneo per la sola produzione di ACS.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, AUTORIMESSA e TERRENO

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Piano Terra - Zona Giorno	sup lorda di pavimento	33,35	1,00	33,35
Piano Primo - Zona Notte	sup lorda di pavimento	46,80	1,00	46,80
Piano Inferiore - Locale Pluriuso	sup lorda di pavimento	47,14	0,50	23,57
Balcone Piano Terra	sup lorda di pavimento	7,68	0,33	2,53
Balcone Piano Primo	sup lorda di pavimento	7,68	0,33	2,53
Cortile/Giardino Piano Terra	sup lorda di pavimento	35,00	0,10	3,50
Area Verde - Lato Nord	sup lorda di pavimento	120,00	0,10	12,00
		<b>297,65</b>		<b>124,29</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.

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2023

Zona: Santa Brigida (BG)

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 820

Valore di mercato max (€/mq): 1200

#### Accessori:

<p>LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, AUTORIMESSA e TERRENO NO 1. Autorimessa</p>	<p>Identificato al n. Fg. 16 Part. 2797 sub.1 Posto al piano Terra Composto da Unico vano accessibile dal cortile Sviluppa una superficie complessiva di ~5,10 x 2,40 = 12,25 mq mq Destinazione urbanistica: conforme <b>Valore a corpo: € 9000</b> Note: Attualmente l'autorimessa risulta con dimensione ridotta (circa 3.00 m ) per la presenza di un tramezzo realizzato senza autorizzazione edilizia che rende di fatto non possibile il rimessaggio di un'autovettura.</p>
<p>LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, AUTORIMESSA e TERRENO NO 2. Terreno annesso</p>	<p>Identificato al n. Part. 2799 Posto al piano Terra Composto da Area di difficile perimetrazione Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq Destinazione urbanistica: conforme <b>Valore a corpo: € 1000</b> Note: Il terreno ubicato a confine verso la Via Belvedere nell'estratto mappa catastale agli Atti presso Ufficio Tecnico di Santa Brigida (e che risulta non del tutto corrispondente a quanto indicato in estratto mappa in banca dati Agenzia Territorio) risulta attualmente di fatto inglobato nel mappale 2798. Tuttavia è ancora oggi presente un piccolo cancello da cui si accede a una ripida scaletta che consente di raggiungere l'area verde pertinenziale dell'unità immobiliare oggetto di perizia. Ad oggi è l'unico modo per poter raggiungere tale area verde. Recentemente la strada VIA BELVEDERE in quel tratto è stata oggetto di lavori comunali che hanno portato alla realizzazione di un muro di contenimento del manufatto stradale (non è stato possibile consultare documentazione progettuale e non risulta sia stata attivata procedura espropriativa o altro).</p>

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: Gli esecutati risulta che abbiano contratto matrimonio in data 08.06.2002 in regime di comunione legale dei beni. Dal 28.03.2018 dall'estratto dell'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Bergamo risulta che i coniugi siano stati autorizzati a vivere separatamente e che sia stata sciolta comunione legale dei beni, successivamente il 31.03.2021 con provvedimento del Tribunale di Bergamo sia stata pronunciata la separazione giudiziale dei coniugi. Infine in data 22/08/2023 è stata pubblicata la Sentenza n. 1757/2023 RG n. 6216/2019 Repert. n. 3258/2023 del 22/08/2023 Giudice dott. Giovanni Panzeri in cui tra le altre cose viene definito che si attribuisce in proprietà esclusiva all'attore OMISSIS il lotto afferente alle unità immobiliari di cui al Catasto Fabbricati in Santa Brigida (BG) Fg- 16 mapp. 2797 sub. 701 e sub. 1 e al terreno di cui al Fg. 9 mapp. 2799.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Si adotta il metodo comparativo di stima degli immobili, considerando tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti, che influiscono sulla formazione della stima stessa, quali la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto degli immobili. Nella valutazione delle unità immobiliari si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione, che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie degli immobili e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato immobiliare; si è preso inoltre come riferimento base le fonti qui sotto specificate ed opportunamente adeguate in ragione delle indicazioni sopra esposte.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Santa Brigida (BG);

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: BANCA DATI OMI - Sem. 1/2023 (=2/2022)  
;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Compresi tra 730,00 €/mq e 890,00 €/mq per abitazioni civili

Compresi tra 660 €/mq e 810,00 €/mq per abitazioni di tipo economico

Compresi tra 820 €/mq e 1.200,00 €/mq per ville e villini

Compresi tra 380 €/mq e 560,00 €/mq per box

;

Altre fonti di informazione: Listino Immobiliare della F.I.M.A.A. e ASCOM di Bergamo Anno 2023-24 (Ed.29)  
N.B. valori invariati su 2022

Compresi tra 900,00 €/mq e 1.200,00 €/mq per appartamenti recenti (5-20 anni)

Compresi tra 600,00 €/mq e 800,00 €/mq per appartamenti semi-recenti (20-50 anni)

Compresi tra 250,00 €/mq e 450,00 €/mq per appartamenti da ristrutturare

Compresi tra 9.000 € e 12.000,00 € per box.

## 12.3 Valutazione corpi:

**LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, AUTORIMESSA e TERRENO. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa, con annesso Terreno annesso Santa Brigida (BG), VIA BELVEDERE 7**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.996,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Piano Terra - Zona Giorno	33,35	€ 700,00	€ 23.345,00
Piano Primo - Zona Notte	46,80	€ 700,00	€ 32.760,00
Piano Inferiore - Locale Pluriuso	23,57	€ 700,00	€ 16.499,00
Balcone Piano Terra	2,53	€ 700,00	€ 1.771,00
Balcone Piano Primo	2,53	€ 700,00	€ 1.771,00
Cortile/Giardino Piano Terra	3,50	€ 700,00	€ 2.450,00
Area Verde - Lato Nord	12,00	€ 700,00	€ 8.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.996,00
Valore corpo			€ 86.996,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 96.996,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 96.996,00
------------------------------------	-------------

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
LOTTO UNICO - APPARTAMENTO, AUTORIMESSA e TERRENO	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa, con annesso Terreno annesso	124,29	€ 96.996,00	€ 96.996,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Interventi edilizi per ripristino stato dei luoghi (autorimessa)	€ -10.500,00
Spese Tecniche	€ -1.500,00
Redazione APE	€ -300,00
arrotondamenti	€ 4,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 84.700,00
Valore diritto e quota	€ 84.700,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 84.700,00
---	-------------

**Allegati**

- All.01 PLANIMETRIE
- All.02 FOTOGRAFIE
- All.03 CATASTO VISURE
- All.04 ISPEZIONE IPOTECARIE
- All.05 DICHIARAZIONI AGIBILITA', COLLAUDO E CONFORMITA' IMPIANTI
- All.06 CDU Certificato Destinazione Urbanistica - Terreno LOTTO 2
- Perizia\_281\_2021\_ei\_privacy
- Succinta-perizia\_281\_2023\_ei
- Scheda\_di\_controllo\_esecuzioni\_immobiliari
- Identificativi catastali beni periziati.rtf

11-07-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Sergio Colnago

