

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 345/2024

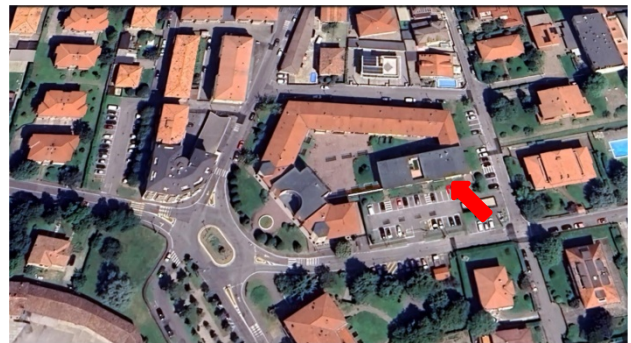
PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



LOTTO 01 - VIA SAN FRANCESCO



LOTTO 02 - VIA GOLDONI

## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Germana Trussardi  
**Codice fiscale:** TRSGMN67E41A794U  
**Studio in:** via Santa Caterina 60 - 24124 Bergamo  
**Telefono:** 035 231743  
**Fax:** 035 231743  
**Email:** germana.trussardi@libero.it  
**Pec:** germana.trussardi@archiworldpec.it

Beni in **Urgnano (BG)**  
Località/Frazione  
Via San Francesco 69

## INDICE

### Lotto: 001

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	6
Corpo: A.....	6
Corpo: B.....	7
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	8
DESCRIZIONE GENERALE .....	8
Corpo: A.....	8
Corpo: B.....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	13
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	13
Corpo: A.....	13
Corpo: B.....	15
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	16
Corpo: A.....	16
Corpo: B.....	16
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	16
Corpo: A e A e B e B e C e D.....	17
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	17
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	17
Corpo: A.....	17
Corpo: B.....	17
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	18
Corpo: A.....	18
Corpo: B.....	18
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	19
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	19
Corpo: A.....	19
Corpo: B.....	19

<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	19
Criterio di stima .....	19
Fonti d'informazione .....	19
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	21
Regime fiscale della vendita .....	21

Beni in **Urgnano (BG)**  
Località/Frazione  
Via Goldoni 211/B

## INDICE

### Lotto: 002

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	21
Corpo: A.....	21
Corpo: B.....	22
Corpo: C.....	22
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	23
DESCRIZIONE GENERALE .....	23
Corpo: A.....	24
Corpo: B.....	26
Corpo: C.....	28
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	29
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	30
Corpo: A.....	30
Corpo: B.....	30
Corpo: C.....	30
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	30
Corpo: A.....	30
Corpo: B.....	30
Corpo: C.....	30
Corpo: B.....	32
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	32
Corpo: A.....	32
Corpo: B.....	33
Corpo: C.....	33

<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>33</b>
Corpo: A.....	33
Corpo: B.....	33
Corpo: C.....	33
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>33</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>33</b>
Corpo: A.....	34
Corpo: B.....	34
Corpo: C.....	34
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>35</b>
Corpo: A.....	35
Corpo: B.....	35
Corpo: C.....	36
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>36</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>36</b>
Corpo: A.....	36
Corpo: B.....	36
Corpo: C.....	36
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>36</b>
Criterio di stima .....	36
Fonti d'informazione .....	37
Valutazione corpi.....	37
Adeguamenti e correzioni della stima.....	38
Prezzo base d'asta del lotto.....	38

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 17-12-2024 alle 10:45  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Germana Trussardi  
**Data nomina:** 28-08-2024  
**Data giuramento:** 05-09-2024  
**Data sopralluogo:** 25-09-2024  
**Cronologia operazioni peritali:** 05.09.2024 Giuramento e presa visione della documentazione agli atti; 05.09.2024 e 20.09.2024 recupero delle planimetrie catastali; verifica e compilazione check list; 5 e 11.09.2024 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari per visione e verifica degli atti di compravendita ed estrazione telematica delle visure ipotecarie; 11 e 12.09.2024 recupero visure catastali, estratti mappa ed elaborati planimetrici; 11.09.2024 invio istanza di accesso agli atti del Comune di Urgnano; 25.09.2024 sopralluogo presso le unità pignorate; 03.10.2024 contatti telefonici ed invio richiesta di informazioni e dati all'Amministratore del Condominio Paradiso; 01.10.2024 presso l'ufficio tecnico del Comune di Urgnano per la verifica degli atti amministrativi inerenti le conformità urbanistiche ed edilizie degli immobili; successive verifiche ed accertamenti sulle valutazioni immobiliari e completamento della perizia.

Beni in **Urgnano (BG)**  
Via San Francesco 69

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Francesco 69**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: La quota di 3/4 di piena proprietà deriva da bene personale precedente il coniugio

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/8 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale - Ulteriori informazioni sul debitore: Per divisione e cessione di quota successive al coniugio

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/8 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Ulteriori informazioni sul debitore: Per divisione e cessione di quota successive al coniugio

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

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

**Intestazione:**

OMISSIS nata a URGNANO (BG) il 25/02/1948 - OMISSIS - Proprieta' 1/8 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS nato a LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC) il 07/07/1946 - OMISSIS - Proprieta' 1/8 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS nata a URGNANO (BG) il 25/02/1948 OMISSIS - Proprieta' 3/4 Regime: bene personale

**foglio 15, particella 3032, subalterno 4**, scheda catastale SI, indirizzo Via San Francesco 69, piano 2, comune Urgnano, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 152 mq, rendita € 464,81

**Derivante da:** DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI Pratica n. BG0152793 in atti dal 21/11/2022 (n. 152793.1/2022)

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Da atto notarile si evince che la quota di proprietà indivisa sulle parti comuni corrisponde ad 1/3 e comprende, oltre al cortile esterno e alla scala di collegamento ai piani, anche i locali a piano interrato di cui al mappale 3032/5 C.F. e porzione di terreno 1545 C.T. non compresi nel pignoramento.

**Confini:** Scala comune - cortile comune

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

I dati corrispondono

*Note generali:*

*Si fa presente che sia nell'atto di pignoramento che nel certificato notarile non sono riportati i mappali riferiti alle particelle comuni foglio 15 n. 3032/5 Catasto Fabbricati e foglio 9 n. 1545 Catasto Terreni, che risultano in piena proprietà indivisa dei signori Lusardi Valdimiro per 1/24 in comunione dei beni con la signora Delcarro Agostina e della signora Delcarro Agostina per 1/24 in comunione dei beni con Valdimiro Lusardi e per 3/12 per bene personale. I restanti 2/3 dei citati mappali sono in proprietà per 1/3 di Delcarro Maurizio e Lodetti Maria Cristina in diverse quote e per 1/3 di Delcarro Santo. Sentito l'Avvocato di parte procedente, Avv. Roberta Sulas, la stessa riferiva che tali beni non sono stati compresi nel pignoramento e quindi non vanno valutati. La scrivente rileva che i beni in questione non inficiano l'alienazione dei cespiti pignorati in quanto la particella 3032/5 corrisponde a locali di sgombero a piano seminterrato, indivisi e con accesso diretto dalla scala comune dello stabile, mentre la particella 1545 del Catasto Terreni sembrerebbe di fatto una striscia di terreno facente parte di via San Francesco ed esterna alla recinzione del lotto.*

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Francesco 69**

**Quota e tipologia del diritto**

**3/4 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/8 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: comunione legale

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/8 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS nata a URGNANO (BG) il 25/02/1948 - OMISSIS - Proprieta' 1/8 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS nato a LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC) il 07/07/1946 - OMISSIS - Proprieta' 1/8 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS nata a URGNANO (BG) il 25/02/1948 OMISSIS - Proprieta' 3/4 Regime: bene personale

**foglio 15, particella 3032, subalterno 7**, scheda catastale SI, indirizzo Via San Francesco snc, piano T, comune Urgnano, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie 26 mq, rendita € 45,86

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

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Da atto notarile si evince che la quota di proprietà indivisa sulle parti comuni corrisponde ad 1/3 e comprende, oltre al cortile esterno e alla scala di collegamento ai piani, anche i locali a piano interrato di cui al mappale 3032/5 C.F. e porzione di terreno 1545 C.T. non compresi nel pignoramento

Confini: Cortile comune - mappale 3032/6 - altre proprietà - mappale 3032/8

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

I dati corrispondono

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità in oggetto sono ubicate in una palazzina residenziale realizzata nel 1972/73 in zona semicentrale, a carattere prettamente residenziale. Nel 2022 l'immobile è stato ristrutturato, con formazione di cappotto esterno e rifacimento delle facciate e dei balconi. Tutti i maggiori servizi distano qualche centinaio di metri dall'edificio, che è posto in fregio a via San Francesco, strada di quartiere a traffico locale. L'edificio è costituito da tre piani fuori terra più un piano seminterrato; ogni piano è occupato da una unità residenziale, mentre a piano seminterrato è ubicata una zona di deposito/sgombero e l'ex locale caldaia. Esternamente un'area comune circonda l'edificio; sulla medesima sono state realizzate n. 3 autorimesse in struttura esterna ad un piano, di servizio alle tre unità.

**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:** Municipio (300 metri), Farmacia (120 metri), Istituto scolastico B. Colleoni (300 metri), Campus sportivo (600 metri), Parrocchia (600 metri), Ufficio postale (850 metri), Banca (650 metri)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a 14 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Serio.

**Attrazioni storiche:** Rocca Albani - Santuario Madonna della Basella - Chiesa della SS Trinità Torre campanaria - .

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 1 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'alloggio al secondo e ultimo piano è raggiungibile tramite scala interna comune ed è costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, n. 3 camere, bagno e n. 2 balconi. Non è presente l'ascensore. All'esterno della palazzina un'area a verde e pavimentata in porfido circonda l'edificio su 4 lati. L'accesso avviene da via San Francesco n. 69 attraverso un cancellino pedonale. Sulla stessa via è presente il cancello carrale per l'accesso alle autorimesse in corpo esterno all'interno del lotto.

Superficie complessiva di circa mq **458,70**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 1972/73

L'unità immobiliare è identificata con il numero: mappale 3032/4;

Ha un'altezza utile interna di circa m. 2,94

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in buono stato manutentivo; esternamente è stato realizzato nel 2022/23 il cappotto su tutto l'edificio e gli esecutari dichiarano che le poche macchie di umidità presenti all'interno dell'alloggio non si sono più ripresentate. L'unità residenziale è anch'essa in buono stato manutentivo.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancellino	tipologia: anta singola a battente



	materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>tapparelle</b> materiale protezione: <b>plastica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	coibentazione: <b>cappotto esterno</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>porfido</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Escluso il bagno che presenta pavimento e rivestimento in ceramica
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	Non rilevato
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo a gas metano - generatore IMMERGAS EXTRA INTRA 24
<i>Stato impianto</i>	Attivo
<i>Potenza nominale</i>	27,9 kw
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2015-07-15
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Regolare con i controlli di legge - Ultimo controllo esalazione fumi effettuato il 03.02.2023
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO

Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Vista da via San Francesco



Cucina



Vista ingresso



Bagno



Camera

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

Si tratta di un'autorimessa in corpo esterno a piano terra, realizzata sul lotto prima del 1980 e condonata nel 1986. L'unità è raggiungibile attraverso un cancello carrabile da via San Francesco.

Superficie complessiva di circa mq **25,80**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: non reperibile - prima del 1980

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 3032/7; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.16

L'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** L'autorimessa si trova in discreto stato di manutenzione.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>basculante ad apertura manuale</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	Non rilevata
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO



Vista



Vista



Vista interna

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Francesco 69**

**Numero pratica: 1663**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Nuova costruzione ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/06/1972

Abitabilità/agibilità in data 30/06/1973

NOTE: Si rileva l'atto impegnativo di vincolo volumetrico del 31-05-1972

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Francesco 69**

**Numero pratica: 668**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: CILA  
 Per lavori: Manutenzione straordinaria del solaio di copertura e sistema anticaduta  
 Oggetto: manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 21/11/2018  
 Rilascio in data 14/12/2018  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Francesco 69**

**Numero pratica: 1082**  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: CILA  
 Per lavori: Realizzazione di cappotto esterno, rifacimento pavimento balconi, opere interne, formazione di riscaldamento autonomo per le tre unità  
 Oggetto: manutenzione straordinaria  
 Presentazione in data 01/07/2022 al n. di prot. 16347  
 NOTE: Con questa pratica edilizia si realizzano le opere interne al secondo piano in conformità con la situazione attuale.  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Francesco 69**

**Numero pratica: 229**  
 Intestazione: OMISSIS  
 Tipo pratica: Condono Edilizio tratto dalla legge 47/85  
 Per lavori: Realizzazione di due autorimesse  
 Oggetto: nuova costruzione  
 Rilascio in data 18/10/1986 al n. di prot. 1900/86  
 L'importo è stato saldato  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Francesco 69**

Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate difformità.

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

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Francesco 69**

Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate difformità.

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

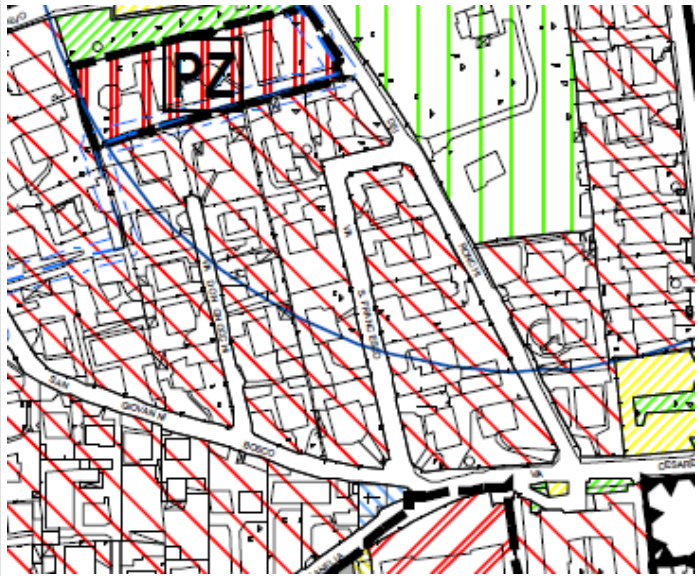
### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Francesco 69**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 7.04.2010 e successive Varianti
Zona omogenea:	<b>Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie pluripiano disomogenee</b>





Norme tecniche di attuazione:

**Art. 28 Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee**

1) Gli ambiti pluripiano disomogenei di cui al presente articolo sono individuati nella tavola di Piano. 2) E' confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole; sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d della Legge Regionale 12/2005; sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento. 3) Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero, di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade. 4) E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva nel rispetto dei seguenti parametri:  $R_u = 0.40 \text{ mq/mq}$   $Q = 30\%$   $H_{\text{max}} = 9.20 \text{ m}$   $P_{\text{max}} = 40\%$   $D_c = 5.00 \text{ m}$  o in aderenza di edifici esistenti sul confine  $D_e = 10.00 \text{ m}$  o in aderenza di edifici esistenti  $D_s =$  secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. 5) Per i lotti liberi rispondenti per requisiti agli artt. 8 - 9 delle presenti norme, ricadenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato, è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei parametri planivolumetrici di cui sopra. 6) Qualora all'interno del tessuto urbano consolidato vi sia la presenza di lotti liberi rispondenti per requisiti agli artt.8 - 9 delle presenti norme, derivanti da piani attuativi anche se completati, vengono confermati i maggiori diritti edificatori, rispetto all'indice  $R_u$  di cui sopra, derivanti da tali piani. 7) E' consentito il recupero dei sottotetti nel rispetto dei disposti della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che venga rispettata l'altezza massima di mt. 9,20 misurata così come previsto all'art. 5 delle presenti norme; è consentito altresì il recupero dei sottotetti che abbiano i requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità limitatamente ai minimi di cui all'art. 63 della L.R.12/2005. 8) Il recupero dei sottotetti viene ammesso a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggio pertinenziali, in ottemperanza a quanto stabilito in materia della L.R. 12/2005. 9) Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, nel rispetto delle distanze previste dalla presenti norme. 10) Destinazioni d'uso: Principale - Residenza Accessorie - Art. 19 comma 8 lettere a,b,c,d,e,f,g punto 1(VIC) 11) Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere. 12) I lotti liberi compresi nel perimetro dei Piani di Lottizzazione con convenzione ancora in essere, dovranno rispettare

	<p>gli indici edificatori massimi stabiliti nel PL stesso. 13) All'interno del perimetro del Parco Regionale del Serio dovrà essere rispettata anche la normativa di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C. del Parco del Serio, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde della metà della superficie fondiaria, alle altezze reali non superiori a dieci metri, all'uso di materiali e colori, nonché soluzioni morfologiche e tipologiche coerenti con la consolidata tradizione locale, ecc. 14) Per il comparto identificato con apposita notazione grafica sulla tavola del Piano delle Regole (quattro asterischi ****), sito in via Umberto Nobile, è consentito il ricollocamento di una media struttura di vendita, con tipologia non alimentare, attualmente insediata nel Centro Storico. A seguito dello spostamento della media struttura di vendita, i locali del Centro Storico, oltre che per destinazione residenziale e direzionale, potranno essere utilizzati per esercizi di vicinato. 15) In via Bonaita è individuato un ambito soggetto a Piano di Recupero con possibilità di destinazione d'uso turistico – ricettiva. I parametri e le prescrizioni edilizie d'intervento, la dotazione di aree a standard e gli adeguamenti alla viabilità dovranno essere definiti al momento della presentazione del Piano di Recupero.</p> <p>L'area in cui è ubicato l'edificio ricade parzialmente in zona di rispetto 200 metri per captazione ad uso idropotabile</p>
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:	stato di fatto
Volume massimo ammesso:	attuale
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Con "Impegnativa ai fini del conseguimento di licenza di costruzione edilizia" del 31 maggio 1972 i proprietari si impegnavano nei confronti del Comune al limite volumetrico consentito dal progetto e che corrisponde all'attuale.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### Identificativo corpo: B.

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Francesco 69

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 7.04.2010 e successive Varianti
Ambito:	<b>Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie pluripiano disomogenee</b>
Norme tecniche di attuazione:	<b>Art. 28 Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee</b>
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:	stato di fatto
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via San Francesco 69**

Conformità catastale:

Non sono state rilevate difformità

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

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via San Francesco 69**

Conformità catastale:

Non sono state rilevate difformità

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS per quota di 16/24 **proprietario/i ante ventennio al 07/09/2015.**

Note: Quota risultante da: compravendita dalla signora OMISSIS per quota di 12/24 di piena proprietà a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS e successivamente per quota di 4/24 di piena proprietà li forza di denuncia di successione a OMISSIS registrata a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritta a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS per quota di 2/24; OMISSIS per quota di 2/24; OMISSIS per quota di 2/24: OMISSIS per quota di 2/24 **proprietario/i ante ventennio al 22/07/2021.** In forza di denuncia di successione; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS per quota di 4/24; OMISSIS per quota di 4/24; OMISSIS per quota di 4/24; OMISSIS per quota di 4/24; **dal 07/09/2015 al 22/07/2021.**

In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS per quota di 12/24 di piena proprietà **dal 22/07/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di divisione - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**NOTE: con le precedenti quote, pari a 6/24, OMISSIS diviene piena proprietaria per quota di 18/24 dei beni in oggetto**

**Titolare/Proprietario:**

OMISSIS per quota di 3/24 di piena proprietà in regime di comunione dei beni

OMISSIS per quota di 3/24 di piena proprietà in regime di comunione dei beni

**dal 22/07/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di cessione a titolo oneroso - a rogito di Notaio 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**



Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 178.500,00; Importo capitale: € 105.000,00.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 38.169,87; Importo capitale: € 32.944,07.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelativo; A rogito di Ufficiale Giudiziario in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A e B

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

### Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ugnano (BG), Via San Francesco 69**

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

### Identificativo corpo: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ugnano (BG), Via San Francesco 69**

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

### Spese di gestione condominiale:

#### Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ugnano (BG), Via San Francesco 69**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'immobile non è costituito in condominio, le spese sulle parti comuni vengono divise tra i proprietari.

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

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'edificio è dotato di scala interna senza dotazioni per i soggetti diversamente abili e non è presente l'ascensore

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** Classe energetica F - 223,74kwh/m2 anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Scadenza del certificato 11.05.2033

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non vi sono vincoli

**Avvertenze ulteriori:** Non vi sono cause in corso né presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

Identificativo corpo: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Urgnano (BG), Via San Francesco 69**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** L'immobile non è costituito in condominio, le spese sulle parti comuni vengono divise tra i proprietari.

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

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Il certificato non è richiesto per la tipologia di immobile

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non vi sono vincoli

**Avvertenze ulteriori:** Non vi sono cause in corso né presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	136,00	1,00	136,00
Balconi	sup lorda di pavimento	22,70	0,25	5,68
Quota area esterna di pertinenza comune	sup lorda di pavimento	150,00	0,10	15,00
Quota area esterna di pertinenza comune	sup lorda di pavimento	150,00	0,02	3,00
		<b>458,70</b>		<b>159,68</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: B****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	25,80	1,00	25,80
		<b>25,80</b>		<b>25,80</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

Allo stato di fatto si ritiene il lotto non divisibile

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Urgnano (BG), Via San Francesco 69**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Unità occupata da OMISSIS

##### Identificativo corpo: B

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Urgnano (BG), Via San Francesco 69**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Unità occupata da OMISSIS

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il valore immobiliare è desunto con il metodo di stima sintetica comparativa, applicando alla superficie commerciale dei beni, valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili, considerando altresì tutti i parametri descritti nei vari paragrafi della presente relazione, quali posizione, orientamento, conformità alle autorizzazioni edilizie, stato di conservazione e finiture, classe energetica, ecc. Si tiene in considerazione il fatto che, nonostante l'edificio sia stato realizzato nei primi anni '70, è stato completamente ristrutturato e coibentato esternamente nel 2022. Di contro si applica una deduzione per vizi occulti in considerazione del fatto che le unità immobiliari potrebbero presentare vizi e difetti non visibili alla data del sopralluogo, ma effettivi. Si considera inoltre che l'area pertinenziale esterna è comune alle tre unità senza divisioni o accordi specifici d'uso e di utilizzo.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Urgnano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Agenzie immobiliari operanti in zona con valutazioni riferite ad immobili simili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.200/2.500 appartamento in palazzina al nuovo o ristrutturato classe A+;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita (Immobiliare.it - Casa.it - Tecnocasa) di immobili simili in zona.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### A. Abitazione di tipo civile [A2]

Urgnano (BG), Via San Francesco 69

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 182.035,20.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	136,00	€ 1.200,00	€ 163.200,00
Balconi	5,68	€ 1.200,00	€ 6.816,00
Quota area esterna di pertinenza comune	15,00	€ 1.200,00	€ 18.000,00
Quota area esterna di pertinenza comune	3,00	€ 1.200,00	€ 3.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 191.616,00
Condivisione con terzi di parti comuni in assenza di specifici accordi de- trazione del 5.00%			€ -9.580,80
Valore corpo			€ 182.035,20
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 182.035,20
Valore complessivo diritto e quota			€ 182.035,20

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

Urgnano (BG), Via San Francesco 69

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.320,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	25,80	€ 400,00	€ 10.320,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.320,00
Valore corpo			€ 10.320,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.320,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.320,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	159,68	€ 182.035,20	€ 182.035,20
B	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	25,80	€ 10.320,00	€ 10.320,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 19.235,52
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 173.119,68
Valore diritto e quota	€ 173.119,68

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>173.119,68</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Esente IVA - Imposta di registro con agevolazione prima casa 2%, senza agevolazione 9% - Imposta ipotecaria Euro 50 - Imposta catastale Euro 50

Beni in **Urgnano (BG)**  
Via Goldoni 211/B

**Lotto: 002**

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

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Goldoni 211/B**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Usufrutto**

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni con OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

OMISSIS nata a URGNANO (BG) il 25/02/1948 OMISSIS Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con

OMISSIS

OMISSIS nato a CALCINATE (BG) il 23/07/1977 OMISSIS Nuda proprietà' 1/1

OMISSIS nato a LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC) il 07/07/1946 OMISSIS Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

foglio 23, **particella 7137, subalterno 719**, scheda catastale SI, indirizzo Via Goldoni, piano 1, comune Urgnano, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 86 mq, rendita € 348,61

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

Confini: Scala e ascensore comuni - affaccio su cortile comune - mappale 7137/725 - affaccio su parcheggio via Manzoni - mappale 7137/720

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

I dati corrispondono

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Goldoni 211/B**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Usufrutto**

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni con OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS nata a URGNANO (BG) il 25/02/1948 OMISSIS (8) Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS nato a CALCINATE (BG) il 23/07/1977 OMISSIS Nuda proprietà' 1/1

OMISSIS nato a LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC) il 07/07/1946 OMISSIS Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

foglio 23, **particella 7137, subalterno 731**, scheda catastale SI, indirizzo Via Paradiso, piano S1, comune Urgnano, categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, superficie 13 mq, rendita € 15,34

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

Confini: Intercapedine- mappale 7137/742 - corridoio comune- mappale 7137/732

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

I dati corrispondono

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Goldoni 211/B**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Nuda proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: celibe

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Usufrutto**

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

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Usufrutto**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata - Regime Patrimoniale: Comunione legale dei beni con OMISSIS

**Eventuali comproprietari non eseguiti:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

OMISSIS nata a URGANO (BG) il 25/02/1948 OMISSIS Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

OMISSIS nato a CALCINATE (BG) il 23/07/1977 OMISSIS Nuda proprietà 1/1

OMISSIS nato a LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC) il 07/07/1946 OMISSIS Usufrutto 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

foglio 23, **particella 7137, subalterno 94**, scheda catastale SI, indirizzo Via Alessandro Manzoni, piano S1, comune Urgano, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 30,57

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

Confini: Corsello comune - mappale 7137/93 - mappale 7137/114 - mappale 7137/95

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

I dati corrispondono

**2. DESCRIZIONE**

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

Le unità in oggetto sono ubicate in un complesso immobiliare completamente ultimato nel 2004/2005 a seguito dell'attuazione di un Piano di Recupero convenzionato con il Comune di Urgano. La zona è centrale a carattere prettamente residenziale con attività commerciali/direzionali a piano terra. Tutti i maggiori servizi distano qualche centinaio di metri dal complesso, che è posto tra le vie Del Paradiso, De Amicis, Goldoni e Manzoni. In fregio a quest'ultima vi sono numerosi parcheggi pubblici. Il cortile interno, comune alle unità, presenta spazi verdi e pavimentati a copertura delle autorimesse e cantine interrato. Presenta 3/4 piani fuori terra più un piano interrato e ha numerosi accessi sia pedonali che carrali. L'ingresso pedonale principale all'unità residenziale in oggetto avviene da via Goldoni civico 211/B.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (600 metri), Farmacia (400 metri), Scuola primaria (700 metri), Ufficio postale (in loco), Banca (240 metri), Campus sportivo (1,3 km), Parrocchia (600 metri)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/commerciali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a 14 km.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Serio.

**Attrazioni storiche:** Rocca Albani - Santuario Madonna della Basella - Chiesa della SS Trinità Torre campanaria.

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata autobus 200 metri

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'alloggio è ubicato al primo piano, ha affaccio a sud verso via Manzoni e a nord sul cortile interno comune. E' composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno e n. 2 balconi. L'accesso avviene dal civico 211/B attraverso scala condominiale e ascensore di servizio a tutti i piani. A piano terra sono ubicati gli uffici delle Poste.

Superficie complessiva di circa mq **100,40**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2004/2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7137/719; 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:** Sia l'edificio che l'unità abitativa si trovano in buono stato di manutenzione.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>scuretti</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>discrete</b>
Infissi interni	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: Limitatamente alle camere
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	posizione: <b>a rampe parallele</b> rivestimento: <b>granito</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Citofonico	tipologia: <b>video</b> condizioni: <b>buone</b>
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> condizioni: <b>buone</b>
Termico	tipologia: <b>autonomo</b>



	alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b>
--	--

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001/2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo funzionante a gas metano - generatore HERMANN modello SPAZIOZERO 24 SE
Stato impianto	Attivo
Potenza nominale	24.4 KW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2001/2002
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Note	Regolare con i controlli di legge - Ultimo controllo esalazione fumi effettuato il 30.07.2024
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Note	L'impianto si riferisce a tutto il complesso immobiliare soggetto normativa
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Vista da via Manzoni



Bagno



Camera



Cucina



Soggiorno

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

La cantina al piano interrato è raggiungibile dal vano scala e ascensore di servizio all'alloggio al primo piano mediante percorso coperto attraverso corsello e corridoio separato da porte REI. La cantina è posizionata a nord-ovest del complesso immobiliare.

Superficie complessiva di circa mq **12,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004/2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7137/731; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.80

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:** La cantina è in buone condizioni manutentive, non presenta macchie di umidità o alterazioni evidenti. L'apertura sull'intercapedine è aperta, non presenta serramento.

### Caratteristiche descrittive

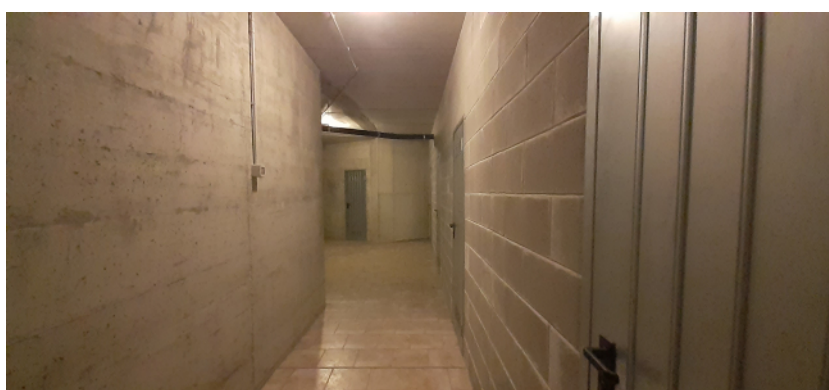
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>discrete</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2001/2002
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
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	L'impianto si riferisce a tutto il complesso immobiliare soggetto normativa
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Cantina



Corridoio comune

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

L'autorimessa al piano interrato è raggiungibile dal vano scala e ascensore di servizio all'alloggio al primo piano mediante corsello separato da porte REI. E' ubicata in corrispondenza con il blocco in cui è sito l'alloggio al primo piano.

Superficie complessiva di circa mq **17,85**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2004/2005

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 7137/94; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.35

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:** L'autorimessa è in buone condizioni manutentive, non presenta macchie di umidità o alterazioni evidenti.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera zincata</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Apertura manuale
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di grès</b> condizioni: <b>discrete</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2001/2002
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
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<i>Note</i>	L'impianto si riferisce a tutto il complesso immobiliare soggetto normativa
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Autorimessa





Autorimessa



Vista corsello



Vista corsello

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Goldoni 211/B**

**Numero pratica: 5332**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio polifunzionale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 09/04/1996

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B - C**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Goldoni 211/B**

**Numero pratica: 5902**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione di edificio polifunzionale  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 22/07/1999 al n. di prot. 8155  
Rilascio in data 22/06/2000 al n. di prot. 8155/1999  
**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Goldoni 211/B**

**Numero pratica: 1034**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: Modifiche interne

Oggetto: variante

Rilascio in data 17/12/2002 al n. di prot. 15164

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Goldoni 211/B**

**Numero pratica: 2359**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Costruzione di edificio polifunzionale

Presentazione in data 28/02/2005 al n. di prot. 2359

Rilascio in data 01/03/2005 al n. di prot. 2422

**Dati precedenti relativi ai corpi: A – B – C**

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Goldoni 211/B**

Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate difformità

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

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Goldoni 211/B**

Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate difformità

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

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Goldoni 211/B**

Conformità edilizia:

Non sono state riscontrate difformità

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Goldoni 211/B**

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Goldoni 211/B**

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Goldoni 211/B**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Consiglio Comunale n. 2 del 7.04.2010 e successive Varianti
Zona omogenea:	<p><b>Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie pluripiano disomogenee</b></p> 
Norme tecniche di attuazione:	<p><b>Art. 28 Ambiti caratterizzati da tipologie edilizie - pluripiano disomogenee</b></p> <p>1) Gli ambiti pluripiano disomogenei di cui al presente articolo sono individuati nella tavola di Piano. 2) E' confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole; sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d della Legge Regionale 12/2005; sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento. 3) Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero, di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade. 4) E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva nel rispetto dei seguenti parametri: <math>R_u = 0.40</math> mq/mq <math>Q = 30\%</math> <math>H_{max} = 9.20</math> m <math>P_{max} = 40\%</math> <math>D_c = 5.00</math> m o in aderenza di edifici esistenti sul confine <math>D_e = 10.00</math> m o in aderenza di edifici esistenti <math>D_s =</math> secondo D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, salvo allineamento preconstituito e prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. 5) Per i lotti liberi rispondenti per requisiti agli artt. 8 - 9 delle presenti norme, ricadenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato, è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei parametri planivolumetrici di cui sopra. 6) Qualora all'interno del tessuto urbano consolidato vi sia la presenza di lotti liberi rispondenti per requisiti agli artt.8 - 9 delle presenti norme, derivanti da piani attuativi anche se completati, vengono confermati i maggiori diritti edificatori, rispetto all'indice <math>R_u</math> di cui sopra, derivanti da tali piani. 7) E' consentito il recupero dei sottotetti nel rispetto dei disposti della L.R. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, a condizione che venga rispettata l'altezza massima di mt. 9,20 misurata così come previsto all'art. 5 delle presenti norme; è consentito altresì il recupero dei sottotetti che abbiano i requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità limitatamente ai minimi di cui all'art. 63 della L.R.12/2005. 8) Il recupero dei sottotetti viene ammesso a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggio pertinenziali, in ottemperanza a quanto stabilito in materia della L.R. 12/2005. 9) Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati an-</p>

	<p>che con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, nel rispetto delle distanze previste dalla presenti norme. 10) Destinazioni d'uso: Principale – Residenza Accessorie – Art. 19 comma 8 lettere a,b,c,d,e,f,g punto 1(VIC) 11) Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere. 12) I lotti liberi compresi nel perimetro dei Piani di Lottizzazione con convenzione ancora in essere, dovranno rispettare gli indici edificatori massimi stabiliti nel PL stesso. 13) All'interno del perimetro del Parco Regionale del Serio dovrà essere rispettata anche la normativa di cui all'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.T.C. del Parco del Serio, con particolare riferimento alle sistemazioni a verde della metà della superficie fondiaria, alle altezze reali non superiori a dieci metri, all'uso di materiali e colori, nonché soluzioni morfologiche e tipologiche coerenti con la consolidata tradizione locale, ecc. 14) Per il comparto identificato con apposita notazione grafica sulla tavola del Piano delle Regole (quattro asterischi ****), sito in via Umberto Nobile, è consentito il ricollocamento di una media struttura di vendita, con tipologia non alimentare, attualmente insediata nel Centro Storico. A seguito dello spostamento della media struttura residenziale e direzionale, potranno essere utilizzati per esercizi di vicinato. 15) In via Bonaita è individuato un ambito soggetto a Piano di Recupero con possibilità di destinazione d'uso turistico – ricettiva. I parametri e le prescrizioni edilizie d'intervento, la dotazione di aree a standard e gli adeguamenti alla viabilità dovranno essere definiti al momento della presentazione del Piano di Recupero.</p>
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione urbanistica per la realizzazione di Piano di Recupero attuato
Estremi delle convenzioni:	delibera C.C. n. 63 del 29.11.1999 e n. 22 del 25.02.2000
Obblighi derivanti:	La Convenzione risulta scaduta e le opere completamente realizzate. Le condizioni sono quelle riportate nella situazione attuale in cui si trova il complesso immobiliare.
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:	0,40 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	9.20 metri
Altro:	Il conteggio di una eventuale potenzialità edificatoria del complesso immobiliare, se anche possibile, non andrebbe ad influenzare nè il valore, nè la possibilità di ampliamento dell'unità in oggetto
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Goldoni 211/B**

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità

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



**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Goldoni 211/B**

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità rilevanti ai fini catastali  
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Si riscontra un'altezza superiore di qualche centimetro rispetto a quanto riportato nella scheda catastale

**Identificativo corpo: C.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Goldoni 211/B**

Conformità catastale:

Non sono state riscontrate irregolarità rilevanti ai fini catastali  
Per quanto indicato al punto 1 si dichiara la conformità catastale.

Note: Si riscontra un'altezza inferiore di qualche centimetro rispetto a quanto riportato nella scheda catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS con sede in Urgnano (BG) C.F. OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 15/07/2003**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS nato a OMISSIS - C.F. OMISSIS per quota di 1/1 di nuda proprietà, OMISSIS nato a OMISSIS - C.F. OMISSIS per quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione dei beni con OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS - C.F. OMISSIS per quota di 1/2 di usufrutto in regime di comunione dei beni con OMISSIS, **dal 15/07/2003 ad oggi (attuale/i proprietario/i)**. In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio 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**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – B – C

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di Notaio OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 178.500,00; Importo capitale: € 105.000,00.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; A rogito OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 38.169,87; Importo capitale: € 32.944,07.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelativo; A rogito OMISSIS in data OMISSIS ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data OMISSIS ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A – B – C

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

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

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ugnano (BG), Via Goldoni 211/B**

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

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ugnano (BG), Via Goldoni 211/B**

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

**Identificativo corpo: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ugnano (BG), Via Goldoni 211/B**

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

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Ugnano (BG), Via Goldoni 211/B**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa Euro 1400,00.

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

**Quota deliberata nell'ultima assemblea:** Euro 142,62

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

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 11,422 compresa cantina al piano interrato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'edificio è dotato di ascensore di servizio su tutti i piani

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** E' presente il Regolamento Condominiale al quale si fa riferimento e che viene allegato alla presente

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Da ricerca presso il portale del CENED, l'attestato risulta scaduto in data 27.09.2022 essendo decorsi 10 anni dalla registrazione.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non vi sono vincoli di prelazione

**Avvertenze ulteriori:** Non vi sono cause in corso nè presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Ugnano (BG), Via Goldoni 211/B**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Ricomprese nell'importo di cui al corpo A.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Rientrano in quelli indicati nel corpo A

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è dotato di ascensore di servizio su tutti i piani

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** E' presente il Regolamento Condominiale al quale si fa riferimento e che viene allegato alla presente

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Per la tipologia di immobile l'attestato non è dovuto

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non vi sono vincoli di prelazione

**Avvertenze ulteriori:** Non vi sono cause in corso nè presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

**Identificativo corpo: C**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Ugnano (BG), Via Goldoni 211/B**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Ricomprese in quanto indicato per il corpo A.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 1,239

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'immobile è dotato di ascensore di servizio su tutti i piani e di corselli e corridoi piani per il raggiungimento dell'unità e dei vani di distribuzione verticale

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** E' presente il Regolamento Condominiale al quale si fa riferimento e che viene allegato alla presente

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Per la tipologia di immobile l'attestato non è dovuto

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non vi sono vincoli di prelazione

**Avvertenze ulteriori:** Non vi sono cause in corso nè presenza di atti ablativi da parte della pubblica amministrazione

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Alloggio al primo piano	sup lorda di pavimento	86,60	1,00	86,60
Balconi	sup lorda di pavimento	13,80	0,25	3,45
		<b>100,40</b>		<b>90,05</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:** B

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Cantina	sup lorda di pavimento	12,00	1,00	12,00
		<b>12,00</b>		<b>12,00</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.

#### Identificativo corpo: C

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza e della superficie commerciale si fa riferimento alla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dall'Agenzia del Territorio, che definisce sia i criteri di misurazione che i parametri applicabili alla superficie omogeneizzata relativa alle pertinenze, con una percentuale di soggettività spettante al perito in merito a casistiche particolari non rientranti nelle normali valutazioni manualistiche.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	17,85	1,00	17,85
		<b>17,85</b>		<b>17,85</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

Allo stato di fatto si ritiene il lotto non divisibile

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Identificativo corpo: A

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Urgnano (BG), Via Goldoni 211/B**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile è occupato da OMISSIS.

##### Identificativo corpo: B

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Urgnano (BG), Via Goldoni 211/B**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile è occupato da OMISSIS.

##### Identificativo corpo: C

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Urgnano (BG), Via Goldoni 211/B**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'immobile è occupato da OMISSIS.

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Il valore immobiliare è desunto con il metodo di stima sintetica comparativa, applicando alla superficie commerciale dei beni, valori mediamente praticati nel comprensorio in comuni compravendite di immobili simili, considerando altresì tutti i parametri descritti nei vari paragrafi della presente relazione, quali posizione, orientamento, conformità alle autorizzazioni edilizie, stato di conservazione e finiture, classe energetica, ecc. Si applica una deduzione per vizi occulti in considerazione del fatto che le unità immobiliari potrebbero presentare vizi e difetti non visibili alla data del sopralluogo, ma effettivi.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Urganano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: "Valore Casa & Terreni" - Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio - Agenzie immobiliari operanti in zona con valutazioni riferite ad immobili simili;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 2.200/2.500 appartamento in palazzina al nuovo o ristrutturato classe A+;

Altre fonti di informazione: Annunci di vendita (Immobiliare.it - Casa.it - Tecnocasa) di immobili simili in zona

**12.3 Valutazione corpi:****A. Abitazione di tipo civile [A2]**

**Urganano (BG), Via Goldoni 211/B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 117.065,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Alloggio al primo piano	86,60	€ 1.300,00	€ 112.580,00
Balconi	3,45	€ 1.300,00	€ 4.485,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 117.065,00
Valore corpo			€ 117.065,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 117.065,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 70.239,00

**B. Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Urganano (BG), Via Goldoni 211/B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Cantina	12,00	€ 400,00	€ 4.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.800,00
Valore corpo			€ 4.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.880,00

**C. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Urganano (BG), Via Goldoni 211/B**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.710,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	17,85	€ 600,00	€ 10.710,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.710,00
Valore corpo			€ 10.710,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.710,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 6.426,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	90,05	€ 117.065,00	€ 70.239,00
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	12,00	€ 4.800,00	€ 2.880,00
C	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	17,85	€ 10.710,00	€ 6.426,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 13.257,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 119.317,50
Valore diritto e quota	€ 71.590,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 119.317,50</b>
---	---------------------

**Allegati:****LOTTO 01:**

- All. 1 – Estratto mappa
- All. 2 - Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- All. 3 – Visure catastali
- All. 4 – Planimetrie catastali
- All. 5 – APE (Attestato di Prestazione Energetica)

**LOTTO 02**

- All. 6 – Estratto mappa
- All. 7 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni
- All. 8 – Visure catastali
- All. 9 – Planimetrie catastali
- All. 10 – Regolamento condominiale

**GENERALI**

- All. 11 – Documentazione fotografica
- All. 12 – Visure ipotecarie aggiornate
- All. 13 – Identificativi catastali dei beni

- All. 14 – Scheda di controllo
- All. 15 – Dichiarazione di trasmissione perizia
- All. 16 – Perizia succinta
- All. 17 – Perizia con omissione dei dati sensibili

24-10-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Germana Trussardi**