

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 703/2019**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott. BRUNO CONCA



# PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Pietro Fontanella  
**Codice fiscale:** FNTPTR60R16B428A  
**Studio in:** Viale Caduti sul Lavoro 6 - 24126 Bergamo  
**Telefono:** 035 316690  
**Fax:** 035 316690  
**Email:** geomfontanella@hotmail.it  
**Pec:** pietro.fontanella@geopec.it

---

Beni in **Parre (BG)**  
Località/Frazione  
Via Francesco Nullo n.3

**INDICE**

**Lotto: 001 - Abitazione con Locale di Deposito**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

Beni in **Sovere (BG)**  
Località/Frazione **PIAZZA**  
Via Gorizia n.9 - 11/a

**INDICE**

**Lotto: 001 - Abitazione con Locale di Deposito**

NESSUNA VOCE DI SOMMARIO TROVATA.

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 06-07-2022 alle 9.30  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Pietro Fontanella  
**Data nomina:** 22-06-2021  
**Data giuramento:** 02-07-2021  
**Data sopralluogo:** 12-10-2021  
**Cronologia operazioni peritali:** 1) RICEVIMENTO INCARICO 2) INVIO GIURAMENTO ALLA CANCELLERIA 3) CONTATTO CON CUSTODE 4) EFFETTUAZIONE DEL SOPRALLUOGO CONGIUNTO PERITO - CUSTODE 5) ACCESSO AI PUBBLICI UFFICI PER REPERIMENTO DOCUMENTAZIONE 6) REDAZIONE DELLA PERIZIA DI STIMA E SUOI ALLEGATI 7) INVIO ALLA CANCELLERIA 8) INVIO ALLE PARTI DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO

Beni in Parre (BG)  
Via Francesco Nullo n.3

## **Lotto: 001 - Abitazione con Locale di Deposito**

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

#### **Identificativo corpo: A.**

##### **Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco Nullo n.3**

Note: TRATTASI DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE IDENTIFICATA CON IL SUB.2 E FACENTE PARTE DI UN PIU' AMPIO EDIFICIO COSTITUITO DA DUE ABITAZIONI E DUE LOCALI ACCESSORI

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

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

Intestazione: COSSALI MARGHERITA nata a PARRE il 12/08/1957, foglio 1, particella 820, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo VIA NULLO N.3, piano 1, comune PARRE, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5, superficie 110 mq, rendita € 315,56

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Confini: A NORD con vicolo diramantesi da Via F. Nullo A EST con Via F. Nullo A SUD con area sovrastante cortile comune A OVEST con scala comune e part.825-819

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

#### **Identificativo corpo: B.**

##### **Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n.3**

Note: TRATTASI DI UNA PORZIONE DI FABBRICATO DESTINATO A LOCALI DI DEPOSITO E IDENTIFICATA CON IL SUB.702, FACENTE PARTE DI UN PIU' AMPIO EDIFICIO COSTITUITO DA DUE ABITAZIONI E DUE LOCALI ACCESSORI

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATA - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

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

Intestazione: COSSALI MARGHERITA nata a PARRE il 12/08/1957, foglio 1, particella 820, subalterno 702, scheda catastale SI, indirizzo VIA NULLO N.3, piano T, comune PARRE, categoria C/2, classe 2, consistenza 46 mq, superficie 54 mq, rendita € 49,89

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Confini: A NORD con vicolo diramantesi da Via F. Nullo A EST con Via F. Nullo A SUD con portico comune A OVEST con altra unità immobiliare

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

### **2. DESCRIZIONE**

## 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Clusone.

**Attrazioni paesaggistiche:** Presolana.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 2 Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'IMMOBILE DI CUI FA PARTE LA NOSTRA PORZIONE IMMOBILIARE E' SITA NEL CENTRO STORICO DEL PAESE CHE RISULTA BEN TENUTO IN SENSO GENERALE. SI ACCEDE AD ESSO DA VIA F. NULLO, ATTRAVERSO IL CORTILE COMUNE DELL'EDIFICIO SI ACCEDE ALLA SCALA COMUNE CHE SERVE IL PRIMO ED IL SECONDO PIANO. LA NOSTRA PORZIONE E' POSTA AL PRIMO PIANO ED E' COMPOSTA DA UN SOGGIORNO-PRANZO, CUCINA E DA ENTRAMBI SI ACCEDE AL LOGGIATO CON VISTA SULLA PIAZZA . DAL SOGGIORNO PRANZO SI ACCEDE AD UN RIPOSTIGLIO RICAIVATO NEL SOTTOSCALA, OLTRE ALLA ZONA NOTTE. LA ZONA NOTTE E' COMPOSTA DA 1 DISIMPEGNO, 3 CAMERE, 1 BAGNO, 1 RIPOSTIGLIO.

Superficie complessiva di circa mq **110,40**

E' posto al piano: PRIMO

L'edificio è stato costruito nel: 1984

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

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** IMMOBILE IN BUONE CONDIZIONI GENERALI

## Caratteristiche descrittive

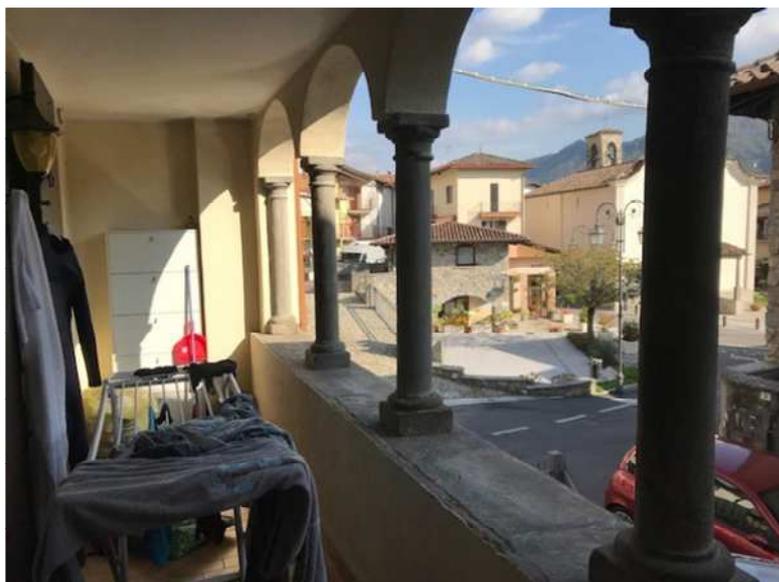
Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>muratura e cordoli armati</b> materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura portante in pietra e mattoni oltre a rinforzo in c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b>

	condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>antoni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>eternit con sovrastanti tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>non pervenuta</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non pervenuta</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non pervenuta</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1984
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	CALDAIETTA A METANO CON TERMOSIFONI

Stato impianto	BUONO
Potenza nominale	NON PERVENUTA
Epoca di realizzazione/adeguamento	1984
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





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

L'IMMOBILE DI CUI FA PARTE LA NOSTRA PORZIONE IMMOBILIARE E' SITA NEL CENTRO STORICO DEL PAESE CHE RISULTA BEN TENUTO IN SENSO GENERALE. SI ACCEDE AD ESSO DA VIA F. NULLO, ATTRAVERSO IL CORTILE COMUNE DELL'EDIFICIO SI PASSA SOTTO IL PORTICO COMUNE E SI ACCEDE AL LOCALE DI DEPOSITO SITUATO SUL LATO DESTRO.

Superficie complessiva di circa mq **53,85**

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: **1984**

L'unità immobiliare è identificata con il numero: **3**; ha un'altezza utile interna di circa m. **2,70**

L'intero fabbricato è composto da n. **3** piani complessivi di cui fuori terra n. **3** e di cui interrati n. **0**

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** IMMOBILE IN BUONE CONDIZIONI GENERALI

**Caratteristiche descrittive**

<b>Caratteristiche strutturali</b>	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>muratura e cordoli armati</b> materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura portante in pietra e mattoni oltre a rinforzo in c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>antoni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>eternit con sovrastanti tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni piетrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>

<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino in legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non pervenuta</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non pervenuta</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1984
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco Nullo n.3**

**Numero pratica: 1/80**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE VECCHIA CASA

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/01/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 03/07/1980 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/05/1984 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco Nullo n.3**

**Numero pratica: 5/96**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: COPERTURA SCALE ESTERNE

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 29/01/1996 al n. di prot.

Rilascio in data 28/02/1996 al n. di prot. 543

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n.3**

**Numero pratica: 1/80**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia con Contributo

Per lavori: RISTRUTTURAZIONE VECCHIA CASA

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data 16/01/1980 al n. di prot.

Rilascio in data 03/07/1980 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 29/05/1984 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n.3**

**Numero pratica: 5/96**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia  
 Per lavori: COPERTURA SCALE ESTERNE  
 Oggetto: Ristrutturazione  
 Presentazione in data 29/01/1996 al n. di prot.  
 Rilascio in data 28/02/1996 al n. di prot. 543  
**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

#### Identificativo corpo: A.

##### Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco Nullo n.3

###### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PIANTA E DISTRIBUZIONE INTERNA SONO DIFFORMI DA QUANTO CONCESSO CON C.E. 1/80. TUTTAVIA, VISTO CHE L'IMMOBILE REALIZZATO E' PIU' PICCOLO DI QUANTO CONCESSO ED IN PARTE ANCHE RUOTATO, SI RITIENE CHE SI POSSA TRATTARE DI SEMPLICI DIFFORMITA' GRAFICHE. EFFETTIVAMENTE, NELLA PRATICA EDILIZIA E' STATO TROVATO UN DISEGNO, NON VISTATO DAL COMUNE, CHE CORRISPONDE A QUANTO REALIZZATO. INOLTRE IL COMUNE HA RILASCIATO REGOLARE ABITABILITA' RITENENDO L'IMMOBILE CONFORME E RICHIAMANDO LA STESSA C.E. 1/80. PER QUANTO SOPRA SI RITIENE SIA POSSIBILE PRESENTARE UNA SCIA IN SANATORIA PAGANDO LA SOLA QUOTA DI € 526.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: PIANTA E DISTRIBUZIONE INTERNA

Oneri di regolarizzazione	
SCIA IN SANATORIA	€ 4.000,00
SANZIONE	€ 516,00
<b>Totale oneri: € 4.516,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: PIANTA E DISTRIBUZIONE INTERNA SONO DIFFORMI DA QUANTO CONCESSO CON C.E. 1/80.

#### Identificativo corpo: B.

##### Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n.3

###### Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: PIANTA E DISTRIBUZIONE INTERNA SONO DIFFORMI DA QUANTO CONCESSO CON C.E. 1/80. VALE QUANTO DETTO PER IL SUB.702 E IL COSTO DELLA SANATORIA E' RICOMPRESO NELLA SANATORIA DEL SUB.2 IN QUANTO LA PRATICA E' UNICA.

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: PIANTA E DISTRIBUZIONE INTERNA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: PIANTA E DISTRIBUZIONE INTERNA SONO DIFFORMI DA QUANTO CONCESSO CON C.E. 1/80.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

#### Identificativo corpo: A.

##### Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco Nullo n.3

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n. 24 del 09 agosto 2012
Norme tecniche di attuazione:	Art.27 - TESSUTI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE URBANA "TC/A"
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:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Rapporto di copertura:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Altezza massima ammessa:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Volume massimo ammesso:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'IMMOBILE HA SEMPRE MANTENUTO LA SUA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n.3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	CC n. 24 del 09 agosto 2012
Norme tecniche di attuazione:	Art.27 - TESSUTI DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE URBANA "TC/A"
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:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Rapporto di copertura:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Altezza massima ammessa:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Volume massimo ammesso:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Note: L'IMMOBILE HA SEMPRE MANTENUTO LA SUA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco Nullo n.3**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA'

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

Note: LA SCHEDA CATASTALE CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI.

**Identificativo corpo: B.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco Nullo n.3**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: DEMOLIZIONE DI PARETE

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE

Descrizione delle opere da aggiornare: DEMOLIZIONE DI PARETE

Oneri di regolarizzazione	
SOSTITUZIONE SCHEDA CATASTALE	€ 450,00
<b>Totale oneri: € 450,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: LA SCHEDA CATASTALE NON CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/01/1988 al 11/07/2000. In forza di TITOLI ULTRAVENTENNALI PACIFICI E NON CONTESTATI.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/07/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di 133 DONAZIONE ACCETTATA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/01/1988 al 11/07/2000. In forza di TITOLI ULTRAVENTENNALI PACIFICI E NON CONTESTATI.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/07/2000 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di 133 DONAZIONE ACCETTATA - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

### Dati precedenti relativi ai corpi: B

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca Volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 28/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ISCRITTO in data 30/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375000; Importo capitale: € 250000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE; A rogito di OMISSIS in data 19/11/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/11/2019 ai nn. OMISSIS.

### Dati precedenti relativi ai corpi: A

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca Ipoteca Volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 28/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ISCRITTO in data 30/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375000; Importo capitale: € 250000.

### - Trascrizione pregiudizievole:

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE; A rogito di OMISSIS in data 19/11/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/11/2019 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: 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 economico [A3] sito in Parre (BG), Via Francesco Nullo n.3**  
NON RISULTA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Parre (BG), Via Francesco Nullo n.3**  
NON RISULTA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Parre (BG), Via Francesco Nullo n.3**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON ESISTE CONDOMINIO  
**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  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Parre (BG), Via Francesco Nullo n.3**  
**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON ESISTE CONDOMINIO  
**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  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: A**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spes-

sore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 40% portici, 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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	99,00	1,00	99,00
LOGGIATO	sup lorda di pavimento	11,40	0,50	5,70
		<b>110,40</b>		<b>104,70</b>

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

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2021

Zona: PARRE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

#### Identificativo corpo: B

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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 40% portici, 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.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
locale di deposito	sup lorda di pavimento	53,85	0,50	26,93
		<b>53,85</b>		<b>26,93</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 giar-

dini 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: 2/2021

Zona: PARRE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI CIVILI

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 700

Valore di mercato max (€/mq): 800

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

IL BENE NON E' DIVISIBILE

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Parre (BG), Via Francesco Nullo n.3**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**Identificativo corpo: B**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Parre (BG), Via Francesco Nullo n.3**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni simili nella zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di CLUSONE;

Ufficio tecnico di PARRE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE FIMAA anno 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 950,00;

Altre fonti di informazione: OMI dell'Agenzia delle Entrate.

### 12.3 Valutazione corpi:

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

##### Parre (BG), Via Francesco Nullo n.3

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 100.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.465,00.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni simili nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	99,00	€ 950,00	€ 94.050,00
LOGGIATO	5,70	€ 950,00	€ 5.415,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 100.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.465,00
Valore corpo			€ 99.732,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 99.732,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 99.732,50

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

##### Parre (BG), Via Francesco Nullo n.3

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 25.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 25.583,50.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni simili nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
locale di deposito	26,93	€ 950,00	€ 25.583,50

Stima sintetica a vista dell'intero corpo	€ 25.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 25.583,50
Valore corpo	€ 25.291,75
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 25.291,75
Valore complessivo diritto e quota	€ 25.291,75

**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 economico [A3]	104,70	€ 99.732,50	€ 99.732,50
B	Magazzini e locali di deposito [C2]	26,93	€ 25.291,75	€ 25.291,75

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 6.251,21
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.966,00
DECURTAZIONE PER ARROTONDAMENTO	€ -307,04
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 113.500,00
Valore diritto e quota	€ 113.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 113.500,00</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

ACQUISTO DA PRIVATO

Beni in **Sovere (BG)**  
Località/Frazione **PIAZZA**  
Via Gorizia n.9 - 11/a

**Lotto: 001 - Abitazione con Locale di Deposito****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**Identificativo corpo: **A.**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: PIAZZA, Via Gorizia n.9 - 11/a**

Note: TRATTASI DI INTERO IMMOBILE DA TERRA A CIELO LIBERO SUI 4 LATI.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: BENZONI PIER LUIGI nato a ROVETTA il 13/04/1949, foglio 21, particella 2407 - 3114, scheda catastale SI, indirizzo VIA GORIZIA N.11A, piano T-1-2, comune SOVERE, categoria A/5, classe 1, consistenza 6, superficie 117 mq, rendita € 77.47

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Confini: A NORD con vicolo di accesso Part.2405-2404 A EST con Part.2404-2410 A SUD con vicolo di accesso Part.2412 A OVEST con Part.2406

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: PIAZZA, Via Gorizia n.9 - 11/a**

Note: TRATTASI DI INTERO IMMOBILE DA TERRA A CIELO LIBERO SUI 4 LATI. E CON PICCOLA AREA DI PERTINENZA.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: CONIUGATO - Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: BENZONI PIER LUIGI nato a ROVETTA il 13/04/1949, foglio 21, particella 2406, scheda catastale SI, indirizzo VIA GORIZIA N.9, piano T, comune SOVERE, categoria C/6, classe U, consistenza 11 mq, superficie 15 mq, rendita € 9.09

Derivante da: VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Confini: A NORD con vicolo di accesso Part.2405 A EST con strada A SUD con vicolo di accesso Part.2412 A OVEST con Part.3114

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

I DATI CATASTALI CORRISPONDONO A QUELLI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** in centro storico normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Lovere.

**Attrazioni paesaggistiche:** Lago d'Iseo.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** autobus 1 Km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]** di cui al corpo **A**

L'IMMOBILE E' SITO NEL CENTRO STORICO DEL PAESE E PIU' PRECISAMENTE DELLA FRAZIONE PIAZZA. ESSO E' CONTORNATO DA VICOLI SUI LATI NORD-OVEST-SUD. IL LATO EST E' PROSPICIENTE SULLE CORTI DI ALTRE PROPRIETA'. L'IMMOBILE E' IN STATO DI DEGRADO E DI ABBANDONO. ALL'INGRESSO PRINCIPALE SI ACCEDE DAL VICOLO A NORD PUR ESISTENDO UN'ALTRO ACCESSO DAL VICOLO A SUD. A P.T. ABBIAMO L'INGRESSO DA CUI SI ACCEDE AL DISIMPEGNO, E DA ESSO ALLA CANTINA2, ALLA CUCINA, ALLA CANTINA1 E DA ESSA AL W.C.. DALL'INGRESSO PARTE LA SCALA CHE PORTA AL P.1. DOVE ABBIAMO UN DISIMPEGNO PER ACCEDERE ALLA COTTURA, CAMERA1, W.C., VERANDA, CAMERA2 DA CUI SI ACCEDE ANCHE ALLA CAMERA3. DAL DISIMPEGNO SI DIRAMA ANCHE UNA SCALETTA CHE PORTA AL P.2. SOTTOTETTO. A P.2. ABBIAMO UN SOTTOTETTO OLTRE A 2 RIPOSTIGLI, UNA CAMERA ED UN LOGGIATO.

Superficie complessiva di circa mq **323,30**

E' posto al piano: TERRA, PRIMO, SECONDO

L'edificio è stato costruito nel: circa 1900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** pessimo

**Condizioni generali dell'immobile:** IMMOBILE IN PESSIME CONDIZIONI GENERALI

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Scale</i>	tipologia: <b>a rampa unica</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>antoni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b>

	condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>portoncino in legno</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>scarse</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>a rampa unica</b> rivestimento: <b>marmo</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non pervenuta</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>pessime</b> conformità: <b>non pervenuta</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1950
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Tipologia di impianto</i>	CAMINO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





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

L'IMMOBILE E' SITO NEL CENTRO STORICO DEL PAESE E PIU' PRECISAMENTE DELLA FRAZIONE PIAZZA. ESSO E' CONTORNATO DA VICOLI SUI LATI NORD-OVEST-SUD. IL LATO EST E' PROSPICIENTE SULLA CORTE DI PERTINENZA CHE CONFINA CON LA PARTICELLA 3114. L'IMMOBILE E' IN STATO DI DEGRADO E DI ABBANDONO. AL BOX SI ACCEDE DAL VICOLO POSTO A OVEST, ATTRAVERSO UNA PORTA IN METALLO BASCULANTE DI RIDOTTE DIMENSIONI.

Superficie complessiva di circa mq **79,90**

E' posto al piano: **TERRA**

L'edificio è stato costruito nel: circa 1900

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 11/A; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,40

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:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** IMMOBILE IN PESSIME CONDIZIONI GENERALI

**Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>piano</b> materiale: <b>Laterocemento</b> condizioni: <b>scarse</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>antoni</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cotto</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>inesistente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>
Plafoni	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>anta singola basculante</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>scarse</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	NO
Epoca di realizzazione/adequamento	1950
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Tipologia di impianto	CAMINO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: PIAZZA, Via Gorizia n.9 - 11/a**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: TRASFORMAZIONI INTERNE, COSI' COME PURE DEGLI AMPLIAMENTI SUL LATO OVEST.

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: TRASFORMAZIONI INTERNE E AMPLIAMENTO SUL LATO OVEST.

Oneri di regolarizzazione	
SPESE TECNICHE	€ 6.000,00
SANZIONE	€ 8.000,00
<b>Totale oneri: € 14.000,00</b>	

Note: SI PRECISA CHE LA PRATICA HA ANCHE VALORE URBANISTICO, ANCHE SE IL COSTO NON VIENE RIPORTATO NELLA SPECIFICA SEZIONE. INOLTRE LA SANZIONE NON PU' CHE ESSERE APPROSSIMATIVA E QUI E' POSTA IN VIA

CAUTELARE, E VA IN FUNZIONE DI COME SI INTERPRETA L'AMPLIAMENTO CHE PUO' ESSERE CONSIDERATO, A RAGION VEDUTA, UN ELEMENTO SUPERFETATIVO E QUINDI DEMOLITO, ANCHE PERCHE' GLI AMPLIAMENTI NON SONO AMMESSI IN CENTRO STORICO.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'UFFICIO TECNICO HA COMUNICATO CHE NON HA NESSUNA PRATICA EDILIZIA DELL'IMMOBILE. COMUNQUE L'IMMOBILE E' CHIARAMENTE DI ANTICA FORMAZIONE, ALMENO PER QUANTA RIGUARDA IL CORPO PRINCIPALE RIPORTATO ANCHE SULLE SCHEDE CATASTALI CHE SONO DEL 1940. PERTANTO SI RITIENE CHE L'IMMOBILE ABBA SUBITO DELLE TRASFORMAZIONI INTERNE, COSI' COME PURE DEGLI AMPLIAMENTI SUL LATO OVEST E CHE GLI STESSI NON SIANO MAI STATI REGOLARIZZATI.

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: PIAZZA, Via Gorizia n.9 - 11/a**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: TRASFORMAZIONI INTERNE, COSI' COME PURE DEGLI AMPLIAMENTI SUL LATO EST.

Regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: TRASFORMAZIONI INTERNE E AMPLIAMENTO SUL LATO EST.

Note: SI PRECISA CHE LA PRATICA HA ANCHE VALORE URBANISTICO, ANCHE SE IL COSTO NON VIENE RIPORTATO NELLA SPECIFICA SEZIONE. INOLTRE LA SANZIONE NON PUO' CHE ESSERE APPROSSIMATIVA E QUI E' POSTA IN VIA CAUTELARE, E VA IN FUNZIONE DI COME SI INTERPRETA L'AMPLIAMENTO CHE PUO' ESSERE CONSIDERATO, A RAGION VEDUTA, UN ELEMENTO SUPERFETATIVO E QUINDI DEMOLITO, ANCHE PERCHE' GLI AMPLIAMENTI NON SONO AMMESSI IN CENTRO STORICO.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: L'UFFICIO TECNICO HA COMUNICATO CHE NON HA NESSUNA PRATICA EDILIZIA DELL'IMMOBILE. COMUNQUE L'IMMOBILE E' CHIARAMENTE DI ANTICA FORMAZIONE, ALMENO PER QUANTA RIGUARDA IL CORPO PRINCIPALE RIPORTATO ANCHE SULLE SCHEDE CATASTALI CHE SONO DEL 1940. PERTANTO SI RITIENE CHE L'IMMOBILE ABBA SUBITO DELLE TRASFORMAZIONI INTERNE, COSI' COME PURE DEGLI AMPLIAMENTI SUL LATO EST E CHE GLI STESSI NON SIANO MAI STATI REGOLARIZZATI.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo ultraperipolare [A5] sito in frazione: PIAZZA, Via Gorizia n.9 - 11/a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC n. 23 del 31 marzo 2017
Norme tecniche di attuazione:	Art.24 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)
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:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Rapporto di copertura:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Altezza massima ammessa:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Volume massimo ammesso:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AMPLIAMENTO SUL LATO OVEST  
 Regularizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRIRE CONVENZIONATO IN SANATORIA  
 Descrizione delle opere da aggiornare: AMPLIAMENTO SUL LATO OVEST  
 Note: PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE VEDERE LA SEZIONE EDILIZIA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: SI RITIENE CHE L'IMMOBILE ABBA SUBITO DEGLI AMPLIAMENTI E CHE GLI STESSI NON SIANO MAI STATI REGOLARIZZATI.

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: PIAZZA, Via Gorizia n.9 - 11/a**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DCC n. 23 del 31 marzo 2017
Norme tecniche di attuazione:	Art.24 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)
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:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Rapporto di copertura:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Altezza massima ammessa:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Volume massimo ammesso:	PARI A QUELLO DEGLI EDIFICI ESISTENTI
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AMPLIAMENTO SUL LATO EST  
 Regularizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRIRE CONVENZIONATO IN SANATORIA  
 Descrizione delle opere da aggiornare: AMPLIAMENTO SUL LATO EST  
 Note: PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE VEDERE LA SEZIONE EDILIZIA

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Note: SI RITIENE CHE L'IMMOBILE ABBA SUBITO DEGLI AMPLIAMENTI E CHE GLI STESSI NON SIANO MAI STATI REGOLARIZZATI.

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: A.**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in frazione: PIAZZA, Via Gorizia n.9 - 11/a**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: LA PORZIONE CHE RICADE SULLA PARTICELLA 3114 NON E' RAPPRESENTATA SULLA SCHEDA CATASTALE. GLI INTERNI SONO DIVERSI RISPETTO ALLA SCHEDA CATASTALE.  
 Regularizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE PER AMPLIAMENTO  
 Descrizione delle opere da aggiornare: AMPLIAMENTO E DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA OLTRE A ELABORATO PLANIMETRICO PER RAPPRESENTARE LA PORZIONE DELLA PARTICELLA 2404.

Oneri di regolarizzazione	
TIPO MAPPALÉ	€ 1.200,00
ELABORATO PLANIMETRICO	€ 300,00

SCHEDA CATASTALE	€ 350,00
ONERI CATASTALI	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 1.900,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: LA SCHEDA CATASTALE NON CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI.

**Identificativo corpo: B.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: PIAZZA, Via Gorizia n.9 - 11/a**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: AMPLIAMENTO

Regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE PER AMPLIAMENTO

Descrizione delle opere da aggiornare: AMPLIAMENTO.

Oneri di regolarizzazione	
TIPO MAPPALE	€ 0,00
ELABORATO PLANIMETRICO	€ 0,00
SCHEDA CATASTALE	€ 250,00
ONERI CATASTALI	€ 50,00
<b>Totale oneri: € 300,00</b>	

Note: PER TIPO MAPPALE ED ELABORATO PLANIMETRICO VEDI LA MEDESIMA SEZIONE DELLA PART.2407-3114

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: LA SCHEDA CATASTALE NON CORRISPONDE ALLO STATO DEI LUOGHI.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/03/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 09/03/1994 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di decreto di trasferimento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 24/10/2001 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi: B**

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Ipoteca Volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 28/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ISCRITTO in data 30/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375000; Importo capitale: € 250000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE; A rogito di OMISSIS in data 19/11/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/11/2019 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: A**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca Ipoteca Volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 161 CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO; A rogito di OMISSIS in data 28/05/2007 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a ISCRITTO in data 30/05/2007 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 375000; Importo capitale: € 250000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE; A rogito di OMISSIS in data 19/11/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a BERGAMO in data 27/11/2019 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi: 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 ultrapopolare [A5] sito in Sovere (BG), Via Gorizia n.9 - 11/a**

NON RISULTA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sovere (BG), Via Gorizia n.9 - 11/a**

NON RISULTA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Sovere (BG), Via Gorizia n.9 - 11/a**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON ESISTE CONDOMINIO

**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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sovere (BG), Via Gorizia n.9 - 11/a**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NON ESISTE CONDOMINIO

**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  
**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato  
**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente  
**Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato  
**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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 40% portici, 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. Nel caso specifico, visto lo stato di degrado dell'immobile, viene considerato da ristrutturare e valutato per la sua volumetria

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE A P.T.	sup lorda di pavimento	77,00	1,00	77,00
CANTINA1 A P.T.	sup lorda di pavimento	16,60	1,00	16,60
STALLA A P.T.	sup lorda di pavimento	14,90	0,80	11,92
ABITAZIONE A P.1.	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
VERANDA A P.1.	sup lorda di pavimento	15,90	1,00	15,90
SOTTOTETTO A P.2.	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
SOTTOTETTO A P.2.	sup lorda di pavimento	14,90	0,50	7,45
LOGGIATO A P.2.	sup lorda di pavimento	18,00	0,25	4,50
		<b>323,30</b>		<b>299,37</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: 2/2021

Zona: SOVERE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

#### Identificativo corpo: B

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

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 40% portici, 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. Nel caso specifico, visto lo stato di degrado dell'immobile, viene considerato da ristrutturare e valutato per la sua volumetria

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX A P.T.	sup lorda di pavimento	16,00	0,90	14,40
BOX IN AMPLIAMENTO A P.T.	sup lorda di pavimento	23,60	0,90	21,24
GIARDINO A P.T.	sup lorda di pavimento	40,30	0,10	4,03
		<b>79,90</b>		<b>39,67</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: 2/2021

Zona: SOVERE

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 900

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

IL BENE NON E' DIVISIBILE

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A**

**Abitazione di tipo ultrapopolare [A5] sito in Sovere (BG), Via Gorizia n.9 - 11/a**

**Libero**

**Identificativo corpo: B**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Sovere (BG), Via Gorizia n.9 - 11/a**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni simili nella zona.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di BERGAMO;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;

Uffici del registro di CLUSONE;

Ufficio tecnico di SOVERE;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE FIMAA anno 2021;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): € 300,00;

Altre fonti di informazione: OMI dell'Agenzia delle Entrate.

**12.3 Valutazione corpi:**

**A. Abitazione di tipo ultrapopolare [A5]**

**Sovere (BG), Via Gorizia n.9 - 11/a**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 70.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 89.811,00.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione

ne che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni simili nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE A P.T.	77,00	€ 300,00	€ 23.100,00
CANTINA1 A P.T.	16,60	€ 300,00	€ 4.980,00
STALLA A P.T.	11,92	€ 300,00	€ 3.576,00
ABITAZIONE A P.1.	90,00	€ 300,00	€ 27.000,00
VERANDA A P.1.	15,90	€ 300,00	€ 4.770,00
SOTTOTETTO A P.2.	76,00	€ 300,00	€ 22.800,00
SOTTOTETTO A P.2.	7,45	€ 300,00	€ 2.235,00
LOGGIATO A P.2.	4,50	€ 300,00	€ 1.350,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 70.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 89.811,00
Valore corpo			€ 79.905,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 79.905,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.905,50

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

**Sovere (BG), Via Gorizia n.9 - 11/a**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 11.000,00, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.901,00.

Determinato l'oggetto di stima, lo scopo e la sua effettiva consistenza, si applica come aspetto economico nella valutazione, la determinazione del più probabile valore venale attraverso la procedura comparativa o comunemente definita sintetica. Della procedura comparativa, la stima basata su parametri fisico tecnici è la più idonea. Pertanto valori unitari scaturiti da compravendite di immobili simili determinano il valore finale o meglio il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

Applicando pertanto il metodo di Stima sintetica fondata su parametri fisico-tecnici, utilizzando adeguati coefficienti di omogeneizzazione, considerando le sue caratteristiche, la posizione e lo stato di manutenzione che influenzano la valutazione viste le condizioni ambientali sarà possibile determinare il medio valore venale unitario per abitazioni simili nella zona.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX A P.T.	14,40	€ 300,00	€ 4.320,00
BOX IN AMPLIAMENTO A P.T.	21,24	€ 300,00	€ 6.372,00
GIARDINO A P.T.	4,03	€ 300,00	€ 1.209,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 11.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 11.901,00
Valore corpo			€ 11.450,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 11.450,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 11.450,50

#### **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 ultrapopolare [A5]	299,37	€ 79.905,50	€ 79.905,50

B	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	39,67	€ 11.450,50	€ 11.450,50
---	---	-------	-------------	-------------

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.567,80
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 16.200,00
ARROTONDAMENTO	€ -88,20
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 70.500,00
Valore diritto e quota	€ 70.500,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 70.500,00</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

ACQUISTO DA PRIVATO

**Allegati**

- 1\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- 2\_ESTRATTO PGT E AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 3\_ELABORATO GRAFICO
- 4\_VISURE CATASTALI
- 5\_VISURE CONSERVATORIA
- 6\_PREZZI DI RIFERIMENTO
- 7\_CONDOMINIO

05-07-2022

L'Esperto alla stima  
**Geom. Pietro Fontanella**