

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 590/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli
Codice fiscale: LCTRSE72L04G856A
Partita IVA: 03827460167
Studio in: Via Europa 7 - 24040 Bonate Sopra
Telefono: 035 992621
Email: eros.locatelli@gmail.com

Beni in Comun Nuovo (BG)
via Torquato Tasso n. 14

INDICE**Lotto: 001 - abitazione con autorimesse**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: A – abitazione	6
Corpo: B – autorimessa	7
Corpo: C – autorimessa	7
2. DESCRIZIONE	8
DESCRIZIONE GENERALE	8
Corpo: A – abitazione	9
Corpo: B – autorimessa	13
Corpo: C – autorimessa	15
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: A – abitazione	18
Corpo: B – autorimessa	18
Corpo: C – autorimessa	18
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: A – abitazione	19
Corpo: B – autorimessa	19
Corpo: C – autorimessa	
5. CONFORMITÀ CATASTALE	20
Corpo: A – abitazione	20
Corpo: B – autorimessa	20
Corpo: C – autorimessa	20
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	20
Corpo: A – abitazione	21
Corpo: B – autorimessa	21
Corpo: C – autorimessa	21
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	21
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	22
Corpo: A – abitazione	22
Corpo: B – autorimessa	22

Corpo: C – autorimessa	22
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	23
Corpo: A – abitazione	23
Corpo: B – autorimessa	23
Corpo: C – autorimessa	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	24
11. STATO DI POSSESSO	25
Corpo: A – abitazione	25
Corpo: B – autorimessa	25
Corpo: C – autorimessa	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25
Criterio di stima	25
Fonti d'informazione	25
Valutazione corpi	25
Adeguamenti e correzioni della stima	27
Prezzo base d'asta del lotto	27

Lotto: 002 - autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	28
Corpo: A – autorimessa	28
2. DESCRIZIONE	28
DESCRIZIONE GENERALE	28
Corpo: A – autorimessa	29
3. PRATICHE EDILIZIE	31
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	31
Corpo: A – autorimessa	31
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	32
Corpo: A – autorimessa	32
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32
Corpo: A – autorimessa	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	33
Corpo: A - autorimessa	33
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	33
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	34
Corpo: A – autorimessa	34
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	34
Corpo: A – autorimessa	34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	35
11. STATO DI POSSESSO	35
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	35
Criterio di stima	35
Fonti d'informazione	35
Valutazione corpi	36
Adeguamenti e correzioni della stima	36
Prezzo base d'asta del lotto	36

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 07-05-2025 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS (OMISSIS)

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Eros Locatelli

Data nomina: 24-12-2024

Data giuramento: 27-12-2024

Data sopralluogo: 07-02-2025

Beni in Comun Nuovo (BG)
via Torquato Tasso n. 14

Lotto: 001 - abitazione con autorimesse

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A – abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Torquato Tasso n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS - Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Stato Civile: coniugato – nessuna annotazione

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS – quota pignorata 1/2.

Eventuali comproprietari non esegutati:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà.

Note: OMISSIS - quota di 100/100 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 100/100 quale bene personale;

2. OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per 100/100 in regime di comunione dei beni.

Comune di Comun Nuovo, foglio 2, particella 1453, subalterno 7, scheda catastale allegata, indirizzo via Torquato Tasso n. S.N., piano 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, superficie 132 mq, rendita € 469,98.

Derivante da: variazione identificativi per allineamento mappe del 22/12/2021 in atti dal 22/12/2021 per riordino fondiario (n. 42/2021).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 123,52/1000.

Coerenze appartamento: da nord in senso orario, prospetto su area esterna di altra proprietà (sub. 3); prospetto su corsello comune (sub. 1), vano scala comune (sub. 1), altra unità immobiliare (sub. 8), salvo altro.

Coerenze cantina: da nord in senso orario, terrapieno/intercapedine, altra unità immobiliare (sub. 5), disimpegno comune (sub. 1), altra unità immobiliare (sub. 3), salvo altro.

Coerenze orto: da nord in senso orario, prospetto su corsello comune (sub. 1), altra unità immobiliare (sub. 5), passaggio comune (sub. 2), altra unità immobiliare (sub. 8), salvo altro.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: B – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Stato Civile: coniugato – nessuna annotazione

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS – quota pignorata 1/2.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà.

Note: OMISSIS - quota di 100/100 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 100/100 quale bene personale;

2. OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per 100/100 in regime di comunione dei beni.

Comune di Comun Nuovo, foglio 2, particella 1453, subalterno 18, scheda catastale allegata, indirizzo via Torquato Tasso n. S.N., piano interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 17 mq, rendita € 33,47.

Derivante da: variazione identificativi per allineamento mappe del 22/12/2021 in atti dal 22/12/2021 per riordino fondiario (n. 42/2021).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 20,35/1000

Confini: da nord in senso orario, corsello comune (sub. 1), altra unità immobiliare (sub. 17), mappale 635, altra unità immobiliare (sub. 19), salvo altro.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Identificativo corpo: C – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Stato Civile: coniugato – nessuna annotazione

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS – quota pignorata 1/2.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà.

Note: OMISSIS - quota di 100/100 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 100/100 quale bene personale;
2. OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per 100/100 in regime di comunione dei beni.

Comune di Comun Nuovo, foglio 2, particella 1453, subalterno 19, scheda catastale allegata, indirizzo via Torquato Tasso n. S.N., piano interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 17 mq, rendita € 33,47.

Derivante da: variazione identificativi per allineamento mappe del 22/12/2021 in atti dal 22/12/2021 per riordino fondiario (n. 42/2021).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 20,35/1000

Confini: da nord in senso orario, corsello comune (sub. 1), altra unità immobiliare (sub. 18), mappale 635, altra unità immobiliare (sub. 20), salvo altro.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono un'abitazione al piano secondo con cantina al piano interrato, orto al piano terra e n. 3 autorimesse al piano interrato, tutte poste in un complesso edilizio condominiale ubicato a Comun Nuovo (BG).

Il compendio condominiale è costituito da:

- un fabbricato principale di n. 3 piani fuori terra (con n. 2 appartamenti per piano) e n. 1 piano interrato (con locali accessori alle residenze e locali comuni);
- un fabbricato accessorio di un solo piano occupato da autorimesse e con copertura a giardino pensile, utilizzato come orto;
- un'area esterna, in parte comune (giardino, camminamenti e corsello) ed in parte di pertinenza esclusiva di alcune unità immobiliari.

Gli immobili oggetto di analisi sono stati suddivisi in n. 2 lotti:

- nel primo lotto sono state inserite l'abitazione con relative pertinenze e n. 2 autorimesse;
- il secondo lotto è composto da n. 1 autorimessa.

Per ciò che attiene al Lotto 1, l'appartamento e la cantina sono accessibili da un vano scala comune collegato per mezzo di camminamento comune a via Torquato Tasso, in corrispondenza del civico n. 14.

All'orto ed alle autorimesse si accede con passaggio su corsello scoperto comune, collegato a via Torquato Tasso per mezzo di rampa carrabile.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: municipio (discreto), negozi al dettaglio (discreto), ospedali (discreto), farmacia (discreto), scuole (discreto).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Bergamo a km 9, Milano a km 50.

Principali collegamenti pubblici:

trasporto ferroviario: stazioni di Stezzano e Levate a circa 6 km;

autostrada A4 – Torino-Trieste: casello di Dalmine a circa 5 km;

aeroporto - Orio al Serio: a circa 8 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene è posto ai piani secondo, terra ed interrato;
 al piano secondo sono presenti un ampio soggiorno, la cucina, un bagno con relativo disimpegno, il disimpegno della zona notte, n. 3 locali, un secondo bagno e n. 2 balconi;
 al piano interrato si trova la cantina;
 al piano terra, su corpo staccato, è presente un'area destinata ad orto.
 L'abitazione ha un'altezza utile interna di circa 2,70 ml, la cantina ha un'altezza utile interna di circa 2,40 ml.
 Competono al bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni condominiali come per Legge, tra cui il giardino, il vano scala, il disimpegno al piano interrato, il locale immondezzaio, il porticato, oltre alla scaletta ed al passaggio di collegamento con gli orti.

Superficie complessiva di circa mq **203,50**

L'edificio è stato costruito tra il 1989 ed il 1991.

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare non è di recente realizzazione ma lo stato di conservazione del Condominio è in generale discreto.

Il bene analizzato è caratterizzato da finiture interne tipiche dell'epoca di realizzazione, risalenti quindi a circa 35 anni fa, di media qualità.

Si segnala la presenza di numerose macchie di umidità.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: struttura in calcestruzzo armato condizioni: "Collaudo statico" emesso il 23/09/1991.
Copertura	tipologia: a falde materiale: gronde in calcestruzzo armato condizioni: "Collaudo statico" emesso il 23/09/1991.
Scale	tipologia: a rampe parallele materiale: struttura portante in calcestruzzo armato ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: "Collaudo statico" emesso il 23/09/1991.
Solai	tipologia: solai misti in laterocemento condizioni: "Collaudo statico" emesso il 23/09/1991.
Strutture verticali	materiale: muratura e calcestruzzo armato condizioni: "Collaudo statico" emesso il 23/09/1991.
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: pedonale, a battente materiale: metallo verniciato apertura: manuale condizioni: sufficienti
Infissi esterni	tipologia: ante a battente materiale: legno e vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: pvc condizioni: sufficienti
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno

	condizioni: discrete
<i>Manto di copertura</i>	materiale: tegole in laterizio condizioni: discrete
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: mattone paramano condizioni: sufficienti Note: intonaco per pareti del piano interrato.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: legno per le stanze e piastrelle per gli altri locali; zoccolini in legno; condizioni: discrete
<i>Plafoni</i>	materiale: intonaco tinteggiato condizioni: insufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagni e cucina materiale: piastrelle condizioni: discrete
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti materiale: intonaco tinteggiato condizioni: insufficienti
<i>Scale</i>	posizione: vano scala comune rivestimento: pietra naturale condizioni: discrete
Impianti	
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio e video condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Condizionamento</i>	tipologia: autonomo diffusori: split condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Gas</i>	condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Idrico</i>	condizioni: da verificare conformità: da collaudare
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: da verificare conformità: da collaudare
Varie	
Per la cantina Porta di ingresso: anta a battente in metallo zincato, condizioni: sufficienti. Pavimento: piastrelle, condizioni: sufficienti. Pareti: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti. Soffitto: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti. Impianti: impianto elettrico con canalizzazioni sotto-traccia, impianto idrico; condizioni: da verificare, conformità: da collaudare.	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1991
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale e radiatori in alluminio.
<i>Stato impianto</i>	funzionamento da verificare
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1991
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	impianto di climatizzazione con pompe di calore sui balconi e split interni.
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Soggiorno



Stanza



Bagno



Cucina



Cantina

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

Il bene è posto al piano interrato ed è costituito da un unico locale destinato ad autorimessa.

L'autorimessa ha un'altezza utile interna di circa 2,30 ml.

Competono al bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni condominiali come per Legge, tra cui il giardino, il vano scala, il disimpegno al piano interrato, il locale immondezzaio ed il porticato.

Superficie complessiva di circa mq **17,50**

L'edificio è stato costruito tra il 1989 ed il 1991.

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare non è di recente realizzazione ma lo stato di conservazione del Condominio è in generale discreto.

Il bene analizzato è caratterizzato da finiture interne tipiche dell'epoca di realizzazione, risalenti quindi a circa 35 anni fa, di media qualità.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a terrazzo materiale: calcestruzzo armato condizioni: "Collaudo statico" emesso il 23/09/1991.
Strutture verticali	materiale: calcestruzzo armato condizioni: "Collaudo statico" emesso il 23/09/1991.
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: carrabile, a battente materiale: metallo verniciato apertura: motorizzata condizioni: sufficienti
Manto di copertura	materiale: giardino pensile condizioni: sufficienti
Pareti esterne	materiale: muratura rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti

<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: calcestruzzo a vista condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canalizzazioni a vista condizioni: da verificare conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1991
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**Autorimessa**



Autorimessa

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

Il bene è posto al piano interrato ed è costituito da un unico locale destinato ad autorimessa.

L'autorimessa ha un'altezza utile interna di circa 2,30 ml.

Competono al bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni condominiali come per Legge, tra cui il giardino, il vano scala, il disimpegno al piano interrato, il locale immondezzaio ed il porticato.

Superficie complessiva di circa mq **17,50**

L'edificio è stato costruito tra il 1989 ed il 1991.

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare non è di recente realizzazione ma lo stato di conservazione del Condominio è in generale discreto.

Il bene analizzato è caratterizzato da finiture interne tipiche dell'epoca di realizzazione, risalenti quindi a circa 35 anni fa, di media qualità.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a terrazzo materiale: calcestruzzo armato condizioni: "Collaudo statico" emesso il 23/09/1991.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: calcestruzzo armato condizioni: "Collaudo statico" emesso il 23/09/1991.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: carrabile, a battente materiale: metallo verniciato apertura: motorizzata condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: giardino pensile condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco

	condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti
<i>Plafoni</i>	materiale: calcestruzzo a vista condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canalizzazioni a vista condizioni: da verificare conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1991
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Autorimessa



Autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

A - Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Torquato Tasso n. 14

B - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14

C - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14

- **“Concessione Edilizia con contributo” n. 996 Reg. Costruzioni e n. 673 prot. gen., rilasciata il 17/04/1989**
per lavori di costruzione nuova casa plurifamigliare.

- **“Concessione gratuita per opere edilizie” n. 27/996 rilasciata il 26/07/1991, prot. 1098**
per lavori di variante in corso d’opera alla C.E. n. 996/1989.

I relativi lavori sono iniziati il 28/08/1989 e sono stati ultimati il 05/08/1991.

“Autorizzazione di abitabilità di casa” n. 5/1992 rilasciata il 12/05/1992 – decorrenza dal 06/03/1992.

“Collaudo statico” emesso il 23/09/1991, prot. del settembre 1991.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B – autorimessa

Dati precedenti relativi ai corpi: C – autorimessa

NOTA:

Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Comun Nuovo; ne deriva che l’attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all’autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A – abitazione.**Abitazione di tipo economico [A3] sita in via Torquato Tasso n. 14**Conformità edilizia:

con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- lievi differenze nella conformazione planimetrica generale e nella disposizione dei tavolati interni;
- diverse dimensioni di un'apertura del soggiorno e lievi differenze nella posizione e dimensioni delle altre aperture;
- diversa finitura per facciate e parapetti dei balconi.

Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia dell'immobile sarà necessario provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria" e/o, per le difformità in tolleranza, di specifica dichiarazione rilasciata da tecnico abilitato.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per l'intero lotto 001 (abitazione + n. 2 autorimesse), nell'ipotesi di unica sanzione, sono stimabili in circa</i>	€ 3.500,00
Totale oneri: € 3.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Tra la documentazione depositata presso il Comune di Comun Nuovo non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

Identificativo corpo: B – autorimessa.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14**Conformità edilizia:

con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- lievi differenze della conformazione planimetrica e mancata formazione del tavolato divisorio con l'adiacente autorimessa;
- minore altezza interna utile.

Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia dell'immobile sarà necessario provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria" e/o, per le difformità in tolleranza, di specifica dichiarazione rilasciata da tecnico abilitato.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per l'intero lotto 001 (abitazione + n. 2 autorimesse), nell'ipotesi di unica sanzione, sono stimabili in circa Euro 3.500,00</i>	Rif. oneri di regolarizzazione: Lotto 001 – corpo A - abitazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Tra la documentazione depositata presso il Comune di Comun Nuovo non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

Identificativo corpo: C – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14Conformità edilizia:

con esclusivo riferimento all'unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate e l'attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- lievi differenze della conformazione planimetrica e mancata formazione del tavolato divisorio con l'adiacente autorimessa;
- minore altezza interna utile.

Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia dell'immobile sarà necessario provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia "in sanatoria" e/o, per le difformità in tolleranza, di specifica dichiarazione rilasciata da tecnico abilitato.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per l'intero lotto 001 (abitazione + n. 2 autorimesse), nell'ipotesi di unica sanzione, sono stimabili in circa Euro 3.500,00</i>	Rif. oneri di regolarizzazione: Lotto 001 – corpo A - abitazione

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità Edilizia.

Tra la documentazione depositata presso il Comune di Comun Nuovo non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A – abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Torquato Tasso n. 14

Identificativo corpo: B – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14

Identificativo corpo: C – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Comun Nuovo per Piano dei Servizi e Piano delle Regole è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2017, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 22/09/2017 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n. 50 del 13/12/2017. L'immobile in oggetto è inserito nel 'Tessuto residenziale consolidato', disciplinato dall'art. 17 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole. Nei Tessuti Residenziali Consolidati è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 27 lettera a, b, c, d della Legge Regionale 12/2005. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero. E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale computabile da contenersi nei seguenti limiti: $a = (S.f.2 \times 0,05) / S.r.c.$ dove: S.f. = Superficie fondiaria espressa in mq, S.r.c. = Superficie residenziale computabile teorica espressa in mq, calcolata con le modalità di cui all'art. 6 -punto B), a = Superficie dell'ampliamento. E' comunque previsto il seguente limite di S.r.c. complessiva (esistente + ampliamento): S.r.c. totale =

	0,5 mq/mq della superficie fondiaria del lotto sul quale sorge l'edificio. La S.r.c. esistente è computata tenendo conto di tutti i fabbricati esistenti sul medesimo lotto ivi compresi gli accessori.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Si rimanda a quanto indicato con riferimento alla "conformità edilizia".

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A – abitazione.

Abitazione di tipo economico [A3] sito in via Torquato Tasso n. 14

Si dichiara la conformità catastale.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, risulta conforme ed idonea a rappresentare l'attuale stato di fatto del bene, salvo che per lievi differenze planimetriche.

Con riferimento alla visura catastale si evidenziano: la mancata indicazione del numero civico, la non corretta indicazione del regime dell'intestatario non esecutata e l'errata indicazione dei piani di riferimento.

Identificativo corpo: B – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14

Si dichiara la conformità catastale.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, risulta conforme ed idonea a rappresentare l'attuale stato di fatto del bene, salvo che per lievi differenze planimetriche, la diversa indicazione dell'altezza utile e la mancata formazione del tavolato divisorio con l'adiacente unità immobiliare.

Con riferimento alla visura catastale si evidenziano: la mancata indicazione del numero civico e la non corretta indicazione del regime dell'intestatario non esecutata.

Identificativo corpo: C – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14

Si dichiara la conformità catastale.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, risulta conforme ed idonea a rappresentare l'attuale stato di fatto del bene, salvo che per lievi differenze planimetriche, la diversa indicazione dell'altezza utile e la mancata formazione del tavolato divisorio con l'adiacente unità immobiliare.

Con riferimento alla visura catastale si evidenziano: la mancata indicazione del numero civico e la non corretta indicazione del regime dell'intestatario non esecutata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS

e OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS,
proprietari dal 03/12/1991 ad oggi,
per acquisto da OMISSIS,
in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 03/12/1991, rep. n. OMISSIS,
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19/12/1991 ai nn. OMISSIS.

Precedente proprietario:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), in ragione della piena proprietà per la quota 1/1,
proprietario dal 24/10/1988 al 03/12/1991,
in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 24/10/1988, rep. n. OMISSIS,
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19/11/1988 ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B – autorimessa

Dati precedenti relativi ai corpi: C – autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/2 della proprietà,
emesso dal Tribunale di Bergamo il 23/07/2024, rep. n. OMISSIS,
iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 20/09/2024 ai nn. OMISSIS:
- importo capitale: Euro 458.000,00; - importo complessivo: Euro 200.000,00.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria derivante da mutuo a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS e OMISSIS, gravante sui beni in oggetto,
in forza di atto a firma del Notaio OMISSIS del 03/12/1991, rep. n. OMISSIS,
iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19/12/1991 ai nn. OMISSIS.
Ipoteca non rinnovata.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/2 della proprietà,
emesso dal Tribunale di Bergamo il 22/11/2024, rep. n. OMISSIS,
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 06/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Vincolo di inedificabilità a favore del OMISSIS, costituito con atto a firma del Notaio OMISSIS in data 16/05/1989 rep. n. OMISSIS,
trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 10/06/1989 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Servitù di elettrodotto a favore di OMISSIS, gravante sull'originario mappale 570/D, costituita con atto a firma del Notaio OMISSIS in data 07/10/1974 rep. n. OMISSIS ed in data 21/11/1974 rep. n. OMISSIS,
trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 17/12/1974 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Patti inerenti alla strada di accesso di cui all'atto a firma del Notaio OMISSIS del 16/10/1972 rep. n. OMISSIS e del 06/11/1972 rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 16/11/1972 ai nn. OMISSIS, in base al quale la striscia di terreno identificata in lato nord con l'ex mappale 692, concorre alla formazione della sede stradale di lottizzazione, su tale strada si avrà diritto di accesso pedonale e carrale, con obbligo di concorrere alla relativa manutenzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Patti speciali contenuti nell'atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 24/10/1988, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19/11/1988 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – abitazione

Dati precedenti relativi ai corpi: B – autorimessa

Dati precedenti relativi ai corpi: C – autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A – abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Identificativo corpo: B – autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Identificativo corpo: C – autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Sentiti gli uffici competenti, gli immobili trattati, ad oggi, non risultano oggetto di procedure di espropriazione per opere di Pubblica Utilità sia di interesse nazionale, che locale.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A – abitazione

Abitazione di tipo economico [A3] sita in Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Identificativo corpo: B – autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Identificativo corpo: C – autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Euro 850,00 – escluse spese per la fornitura idrica.

Spesa riferita all'intera attuale proprietà (n. 1 abitazione + n. 3 autorimesse - Lotto 1 + Lotto 2), non è stato fornito il rendiconto per singola unità immobiliare.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: //.

La gestione delle spese del Condominio "Delle Rose" è curata dal OMISSIS.

Tra le spese condominiali è compresa la spesa per il consumo personale di acqua potabile.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 123,52/1000 per l'abitazione di cui al corpo A.
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 20,35/1000 per l'autorimessa di cui al corpo B.
Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 20,35/1000 per l'autorimessa di cui al corpo C.

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A – abitazione

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalle planimetrie catastali e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Abitazione	sup lorda di pavimento	108,70	1,00	108,70
Balconi	sup lorda di pavimento	23,80	0,33	7,85
Cantina	sup lorda di pavimento	18,00	0,50	9,00
Orto	sup lorda di pavimento	53,00	0,10	5,30
		203,50		130,85

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: residenziale

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio

Identificativo corpo: B – autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalle planimetrie catastali e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno

e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	17,50	1,00	17,50
		17,50		17,50

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: autorimesse e box

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio

Identificativo corpo: C – autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalle planimetrie catastali e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	17,50	1,00	17,50
		17,50		17,50

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: autorimesse e box

Sottocategoria: unità immobiliare parte di un edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari pignorate e della loro natura, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti.

11. STATO DI POSSESSO:**Identificativo corpo: A – abitazione**

Abitazione di tipo economico [A3] sito in Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: si segnala la presenza di diversi arredi e beni mobili.

Identificativo corpo: B – autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Identificativo corpo: C – autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

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

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore delle unità immobiliari in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore.

Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di esse riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza delle unità immobiliari, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui sono inserite e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Uffici del registro di //;

Ufficio tecnico di Comune di Comun Nuovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2024 - Editore "Iniziative Ascom S.p.A.";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Le informazioni ottenute in loco da imprese locali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per abitazioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 900,00 ed i 1.100,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

Per autorimesse di medio-piccole dimensioni il prezzo di vendita varia tra i 700,00 ed i 900,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

12.3 Valutazione corpi:**A – abitazione. Abitazione di tipo economico [A3]**

Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 130.850,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	108,70	€ 1.000,00	€ 108.700,00
Balconi	7,85	€ 1.000,00	€ 7.850,00

Cantina	9,00	€ 1.000,00	€ 9.000,00
Orto	5,30	€ 1.000,00	€ 5.300,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 130.850,00
Valore Finale			€ 130.850,00
Valore corpo			€ 130.850,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 130.850,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.425,00

B – autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	17,50	€ 800,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.000,00
Valore Finale			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.000,00

C – autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	17,50	€ 800,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.000,00
Valore Finale			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A – abitazione	Abitazione di tipo economico [A3]	130,85	€ 130.850,00	€ 65.425,00
B – autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	17,50	€ 14.000,00	€ 7.000,00
C – autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, auto-rimesse [C6]	17,50	€ 14.000,00	€ 7.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 23.827,50
Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 31.770,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 99.752,50
Valore diritto e quota	€ 49.876,25

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (QUOTA DI 1/2) :	€ 49.876,25
--	--------------------

Lotto: 002 - autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Stato Civile: coniugato – nessuna annotazione

Ulteriori informazioni sul debitore: proprietà per la quota di 1/1 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS – quota pignorata 1/2.

Eventuali comproprietari non eseguiti:

OMISSIS - Quota: 1/1 - Tipologia del diritto: piena proprietà.

Note: OMISSIS - quota di 100/100 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

1. OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nata a OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per la quota di 100/100 quale bene personale;

2. OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS), nato a OMISSIS il OMISSIS, in ragione della proprietà per 100/100 in regime di comunione dei beni.

Comune di Comun Nuovo, foglio 2, particella 1453, subalterno 11, scheda catastale allegata, indirizzo via Torquato Tasso n. S.N., piano interrato, categoria C/6, classe 3, consistenza 18 mq, superficie 18 mq, rendita € 33,47.

Derivante da: variazione identificativi per allineamento mappe del 22/12/2021 in atti dal 22/12/2021 per riordino fondiario (n. 42/2021).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 20,35/1000

Confini: da nord in senso orario, corsello comune (sub. 1), altra unità immobiliare (sub. 10), mappale 652, altra unità immobiliare (sub. 12), salvo altro.

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

Gli identificativi catastali coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento.

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

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono un'abitazione al piano secondo con cantina al piano interrato, orto al piano terra e n. 3 autorimesse al piano interrato, tutte poste in un complesso edilizio condominiale ubicato a Comun Nuovo (BG).

Il compendio condominiale è costituito da:

- un fabbricato principale di n. 3 piani fuori terra (con n. 2 appartamenti per piano) e n. 1 piano interrato (con locali accessori alle residenze e locali comuni);
- un fabbricato accessorio di un solo piano occupato da autorimesse e con copertura a giardino pensile, utilizzato come orto;
- un'area esterna, in parte comune (giardino, camminamenti e corsello) ed in parte di pertinenza esclusiva di alcune unità immobiliari.

Gli immobili oggetto di analisi sono stati suddivisi in n. 2 lotti:

- nel primo lotto sono state inserite l'abitazione con relative pertinenze e n. 2 autorimesse;
- il secondo lotto è composto da n. 1 autorimessa.

All'autorimessa di cui al Lotto 2 si accede con passaggio su corsello scoperto comune, collegato a via Torquato Tasso per mezzo di rampa carrabile.

Caratteristiche zona: semicentrale normale.

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.

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

Servizi offerti dalla zona: municipio (discreto), negozi al dettaglio (discreto), ospedali (discreto), farmacia (discreto), scuole (discreto).

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

Importanti centri limitrofi: Bergamo a km 9, Milano a km 50.

Principali collegamenti pubblici:

trasporto ferroviario: stazioni di Stezzano e Levate a circa 6 km;

autostrada A4 – Torino-Trieste: casello di Dalmine a circa 5 km;

aeroporto - Orio al Serio: a circa 8 km.

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A – autorimessa**

Il bene è posto al piano interrato ed è costituito da un unico locale destinato ad autorimessa.

L'autorimessa ha un'altezza utile interna di circa 2,30 ml.

Competono al bene le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni condominiali come per Legge, tra cui il giardino, il vano scala, il disimpegno al piano interrato, il locale immondezzaio ed il porticato.

Superficie complessiva di circa mq **17,50**

L'edificio è stato costruito tra il 1989 ed il 1991.

Stato di manutenzione dell'unità immobiliare: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: Il complesso immobiliare non è di recente realizzazione ma lo stato di conservazione del Condominio è in generale discreto.

Il bene analizzato è caratterizzato da finiture interne tipiche dell'epoca di realizzazione, risalenti quindi a circa 35 anni fa, di media qualità.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: a terrazzo materiale: calcestruzzo armato condizioni: "Collaudo statico" emesso il 23/09/1991.
<i>Strutture verticali</i>	materiale: calcestruzzo armato condizioni: "Collaudo statico" emesso il 23/09/1991.
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: carrabile, a battente materiale: metallo verniciato apertura: motorizzata condizioni: sufficienti
<i>Manto di copertura</i>	materiale: giardino pensile condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura rivestimento: intonaco condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle condizioni: sufficienti

<i>Plafoni</i>	materiale: calcestruzzo a vista condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: basculante materiale: metallo condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: pareti materiale: intonaco tinteggiato condizioni: sufficienti
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: con canalizzazioni a vista condizioni: da verificare conformità: da collaudare

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1991
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
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
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



Autorimessa



Autorimessa

3. PRATICHE EDILIZIE

- **“Concessione Edilizia con contributo” n. 996 Reg. Costruzioni e n. 673 prot. gen., rilasciata il 17/04/1989**
per lavori di costruzione nuova casa plurifamigliare.
- **“Concessione gratuita per opere edilizie” n. 27/996 rilasciata il 26/07/1991, prot. 1098**
per lavori di variante in corso d’opera alla C.E. n. 996/1989.

I relativi lavori sono iniziati il 28/08/1989 e sono stati ultimati il 05/08/1991.

“Autorizzazione di abitabilità di casa” n. 5/1992 rilasciata il 12/05/1992 – decorrenza dal 06/03/1992.

“Collaudo statico” emesso il 23/09/1991, prot. del settembre 1991.

Gli accertamenti edilizio-urbanistici sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Comun Nuovo; ne deriva che l’attendibilità del processo di verifica è strettamente legata all’autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto tecnico non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori o omissioni derivanti dalla consegna di documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14

Conformità edilizia:

con esclusivo riferimento all’unità immobiliare analizzata (si intende esplicitamente esclusa la verifica di conformità delle parti comuni condominiali), il confronto tra gli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie sopra citate e l’attuale stato di fatto rilevato in sito ha evidenziato le seguenti difformità:

- lievi differenze della conformazione planimetrica;
- minore altezza interna utile.

Ai fini della regolarizzazione della situazione edilizia dell’immobile sarà necessario provvedere alla predisposizione di specifica pratica edilizia “in sanatoria” e/o, per le difformità in tolleranza, di specifica dichiarazione rilasciata da tecnico abilitato.

Oneri di regolarizzazione	
Costi di regolarizzazione, comprensivi di diritti, oblazioni e spese tecniche, per la sola unità immobiliare analizzata, sono stimabili in circa	€ 2.000,00
Totale oneri: € 2.000,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Tra la documentazione depositata presso il Comune di Comun Nuovo non sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Comun Nuovo per Piano dei Servizi e Piano delle Regole è la Variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 15/05/2017, approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 22/09/2017 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi - n. 50 del 13/12/2017. L'immobile in oggetto è inserito nel 'Tessuto residenziale consolidato', disciplinato dall'art. 17 delle Norme di Governo del Territorio del Piano delle Regole. Nei Tessuti Residenziali Consolidati è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano di Governo del Territorio. Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 27 lettera a, b, c, d della Legge Regionale 12/2005. Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale computabile da contenersi nei seguenti limiti: $a = (S.f.2 \times 0,05) / S.r.c.$ dove: S.f. = Superficie fondiaria espressa in mq, S.r.c. = Superficie residenziale computabile teorica espressa in mq, calcolata con le modalità di cui all'art. 6 -punto B), a = Superficie dell'ampliamento. E' comunque previsto il seguente limite di S.r.c. complessiva (esistente + ampliamento): S.r.c. totale = 0,5 mq/mq della superficie fondiaria del lotto sul quale sorge l'edificio. La S.r.c. esistente è computata tenendo conto di tutti i fabbricati esistenti sul medesimo lotto ivi compresi gli accessori.
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Si rimanda a quanto indicato con riferimento alla "conformità edilizia".

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A – autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Torquato Tasso n. 14

Si dichiara la conformità catastale.

La planimetria catastale dell'unità immobiliare, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bergamo – Catasto dei Fabbricati, risulta conforme ed idonea a rappresentare l'attuale stato di fatto del bene, salvo che per lievi differenze planimetriche e la diversa indicazione dell'altezza utile.

Con riferimento alla visura catastale si evidenziano: la mancata indicazione del numero civico e la non corretta indicazione del regime dell'intestatataria non eseguita.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Attuali proprietari:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS

e OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS) in ragione della piena proprietà per la quota 1/1 in regime di comunione legale dei beni con OMISSIS,

proprietari dal 03/12/1991 ad oggi,

per acquisto da OMISSIS,

in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 03/12/1991, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19/12/1991 ai nn. OMISSIS.

Precedente proprietario:

OMISSIS (cod. fisc.: OMISSIS), in ragione della piena proprietà per la quota 1/1,

proprietario dal 24/10/1988 al 03/12/1991,

in forza di atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 24/10/1988, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19/11/1988 ai nn. OMISSIS.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/2 della proprietà,

emesso dal Tribunale di Bergamo il 23/07/2024, rep. n. OMISSIS,

iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 20/09/2024 ai nn. OMISSIS:

- importo capitale: Euro 458.000,00; - importo complessivo: Euro 200.000,00.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento derivante da atto esecutivo o cautelare a favore di OMISSIS (cod. fisc. OMISSIS) contro OMISSIS, gravante sui beni in oggetto per la quota di 1/2 della proprietà,

emesso dal Tribunale di Bergamo il 22/11/2024, rep. n. OMISSIS,

trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 06/12/2024 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Vincolo di inedificabilità a favore del OMISSIS, costituito con atto a firma del Notaio OMISSIS in data 16/05/1989 rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 10/06/1989 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Servitù di elettrodotto a favore di OMISSIS, gravante sull'originario mappale 570/D, costituita con atto a firma del Notaio OMISSIS in data 07/10/1974 rep. n. OMISSIS ed in data 21/11/1974 rep. n. OMISSIS, trascritto presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 17/12/1974 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Patti inerenti alla strada di accesso di cui all'atto a firma del Notaio OMISSIS del 16/10/1972 rep. n. OMISSIS e del 06/11/1972 rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 16/11/1972 ai nn. OMISSIS, in base al quale la striscia di terreno identificata in lato nord con l'ex mappale 692, concorre alla formazione della sede stradale di lottizzazione, su tale strada si avrà diritto di accesso pedonale e carrale, con obbligo di concorrere alla relativa manutenzione.

- Trascrizione pregiudizievole:

Patti speciali contenuti nell'atto di compravendita a firma del Notaio OMISSIS, stipulato in data 24/10/1988, rep. n. OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo in data 19/11/1988 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A – autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Identificativo corpo: A – autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Sentiti gli uffici competenti, gli immobili trattati, ad oggi, non risultano oggetto di procedure di espropriazione per opere di Pubblica Utilità sia di interesse nazionale, che locale.

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: non è stato fornito il rendiconto relativo alla sola autorimessa analizzata; si rimanda a quanto indicato per il Lotto 1 – corpo A.

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

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

La gestione delle spese del Condominio "Delle Rose" è curata dal OMISSIS.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 20,35/1000

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

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A – autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per la determinazione della consistenza delle unità immobiliari si è fatto riferimento alle dimensioni rilevate dalle planimetrie catastali e verificate in sito. Nel calcolo della superficie commerciale dei beni oggetto di stima si è tenuto conto della superficie "lorda" delle costruzioni, corrispondente alla sommatoria della superficie di calpestio (superficie utile), della superficie occupata dai tavolati divisorii interni, dai muri perimetrali confinanti con l'esterno e delle eventuali pertinenze, moltiplicata per coefficienti legati alle caratteristiche di ogni singola area presa in considerazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	17,50	1,00	17,50
		17,50		17,50

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: Autorimesse e box

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto, tenuto conto delle caratteristiche delle unità immobiliari pignorate e della loro natura, ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti.

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il principale metodo di stima applicato, per la determinazione del valore delle unità immobiliari in questione, è quello per comparazione di valori unitari certi, trattati in sede di compravendita di immobili analoghi ed in zone limitrofe a quella di cui in questa sede si ricerca il valore. Hanno influito sulla ricerca del più probabile valore di mercato delle proprietà oggetto di trattazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche su di esse riscontrate. Di particolare importanza è stata considerata l'effettiva consistenza delle unità immobiliari, lo stato di manutenzione e conservazione, il contesto in cui sono inserite e l'ubicazione in rapporto alle principali vie di comunicazione.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ufficio Territoriale di Bergamo;

Uffici del registro di //;

Ufficio tecnico di Comune di Comun Nuovo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Annunci immobiliari, Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) e "Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia" - anno 2024 - Editore "Iniziative Ascom S.p.A.";

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq): Le informazioni ottenute in loco da imprese lo-

cali ed operatori del settore immobiliare, hanno stabilito che i prezzi attualmente correnti in zona per autorimesse di medio-piccole dimensioni della stessa epoca costruttiva ed aventi caratteristiche analoghe a quelle di cui trattasi, si possono sinteticamente stimare tra i 700,00 ed i 900,00 Euro al metro quadrato, se immobili liberi.

12.3 Valutazione corpi:

A – autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Comun Nuovo (BG), via Torquato Tasso n. 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	17,50	€ 800,00	€ 14.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.000,00
Valore Finale			€ 14.000,00
Valore corpo			€ 14.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 7.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A – autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	17,50	€ 14.000,00	€ 7.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.100,00

Riduzione del 20% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 2.800,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 7.100,00

Valore diritto e quota € 3.550,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova (QUOTA DI 1/2):	€ 3.550,00
---	-------------------

Allegati

- Allegato 01 – Estratto di mappa catastale;
- Allegato 02 – Elaborato planimetrico ed elenco subalterni particella 1453;
- Allegato 03 – Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio 2, particella 1453, sub. 7;
- Allegato 04 – Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio 2, particella 1453, sub. 11;
- Allegato 05 – Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio 2, particella 1453, sub. 18;
- Allegato 06 – Visura storica per immobile – Catasto Fabbricati – foglio 2, particella 1453, sub. 19;
- Allegato 07 – Planimetria catastale – particella 1453, sub. 7;
- Allegato 08 – Planimetria catastale – particella 1453, sub. 11;
- Allegato 09 – Planimetria catastale – particella 1453, sub. 18;
- Allegato 10 – Planimetria catastale – particella 1453, sub. 19;
- Allegato 11 – Documenti Condominio;
- Allegato 12 – Ispezione ipotecaria per nominativo;
- Allegato 13 – Nota di trascrizione del 06/12/2024;
- Allegato 14 – Nota di iscrizione del 20/09/2024;
- Allegato 15 – Nota di iscrizione del 19/12/1991;
- Allegato 16 – Nota di trascrizione del 19/12/1991;
- Allegato 17 – Nota di trascrizione del 10/06/1989;
- Allegato 18 – Concessione Edilizia n. 996/1989;
- Allegato 19 – Concessione Edilizia n. 27/1991;
- Allegato 20 – Abitabilità e collaudo statico;
- Perizia completa (documento principale);
- Perizia succinta;
- Perizia con omissione dati sensibili;
- Check list controlli;
- Cartella zip planimetria+fotografie;
- Foglio dati catastali;
- Certificato debitore.

Bonate Sopra (BG), 03-04-2025

L'Esperto alla stima
Geom. Eros Locatelli