

(M)

TRIBUNALE DI BERGAMO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
Banca di Credito Cooperativo di Sorisole e Lepreno S.C.
contro



N. Gen. Rep. 000182/11+N. Reg. Inc. 588/12

Giudice Dr. **Massimo Gaballo**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Arch. Cinzia Lai
iscritta all'Albo della provincia di Bergamo al N. 1975
iscritta all'Albo del Tribunale di Bergamo al N. 289
(C.F. LAICINZIANI0306-P.04911620061)

con studio in Bergamo (Bergamo) via Antonio Locatelli 49
telefono: 035218907
cellulare: 3931020855
fax: 035218907
email: archincolai@fibero.it

Depositato in cancelleria
il 30 GEN. 2013
Il Funzionario Giudiziale
Maria Clara Spagnolo

**Beni in Bergamo (Bergamo) Giacomo Quarenghi 42
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Bergamo (Bergamo), Via Giacomo Quarenghi 42, piano terra e interrato.
Piano terra, negozio - Ampio spazio commerciale, ufficio, wc e anti wc. L'immobile è posto nell'angolo dell'edificio pertanto ha due lati con ampie vetrine.
L'accesso al negozio avviene direttamente dalla via Giacomo Quarenghi.
Piano Interrato - Magazzino suddiviso in due spazi separati in cui è presente un soppalco, nel progetto di C.E. del 1977 indicato come *alzana*.
L'unità immobiliare è servita da due scale interne che collegano direttamente il piano terra con il magazzino del piano interrato.
L'accesso diretto al magazzino avviene dal piano interrato, da uno spazio a cielo aperto adiacente al corsetto dell'autorimessa condominiale.
Il piano terra e l'interrato sviluppano una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 379,85.

Identificativi Catasto Fabbricati

foglio 26 mappale 967 subalterno 704, categoria C/1, classe 11, superficie catastale 332 mq, posto al piano S1-T - rendita: 12.336,71, intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED] P. IVA [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Coerenze, da Nord in senso orario:

Piano Terra, *Nord-Est*, altra unità immobiliare; *Sud-Est*, proprietà comune, scala condominiale, altra unità immobiliare e proprietà comune cortile interno; *Sud-Ovest*, Via Quarenghi; *Nord-Ovest*, proprietà comune cortile interno.

Piano Interrato, *Nord-Est*, altra unità immobiliare, proprietà comune; *Sud-Est*, sub. 705, intercapedine comune; *Sud-Ovest*, intercapedine comune; *Nord-Ovest*, intercapedine comune.

A.1. Box singolo:

Identificativi Catasto Fabbricati

foglio 26 mappale 967 subalterno 705, categoria C/6, classe 10, consistenza 17 mq, posto al piano S1 - rendita: 86,04, intestato a [REDACTED], con sede in [REDACTED] P. IVA [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Coerenze, da Nord in senso orario:

Nord-Est, proprietà comune; *Sud-Est*, altra unità immobiliare e intercapedine comune; *Sud-Ovest*, sub. 704; *Nord-Ovest*, sub. 704.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

in centro storico mista residenziale e commerciale (normale) a traffico locale con parcheggi sufficienti.
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe:

miste residenziali e commerciali

Collegamenti pubblici (km):

ferrovia (700 mt), autobus (700 mt), autostrada (1,5 km), aeroporto (4,5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla signora [REDACTED] e residente a [REDACTED] in forza di un contratto di affitto del tipo 6+6 per l'importo di euro 37.000,00 + IVA stipulato in data 03/03/2010 con scadenza in 30/04/2016, registrato a Bergamo BG in data 25/03/2010 ai nn. 1944 serie 3,

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Contratto di affitto n. 1944/2010 serie 3

Atto registrato a Bergamo in data 25/03/2010 ai nn. 1944 serie 3

Contratto di affitto ad uso commerciale (art. 27 L. 392/78)

Locatore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Conduttore: signora [REDACTED] residente a [REDACTED]

Durata: anni sei con inizio dal 01.05.2010 e termine al 30.04.2016 salvo tacita proroga di sei anni ove non avvenga disdetta da comunicarsi dall'una all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data di scadenza.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Giudice del Tribunale di Bergamo in data 27/04/2010 ai nn. Rep. 3516/2010, iscritto a Bergamo in data 23/12/2010 ai nn. Reg. Ge. 68042 Reg. Part. 13977.

importo ipoteca: € 63.496,00

importo capitale: € 43.858,00

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di Unicredit Banca S.p.A., con sede in Bologna BO, C.F. 02843911203, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a firma di Tribunale di Bergamo in data 10/03/2010 ai nn. Rep. 1200/2010, iscritto a Bergamo in data 29/03/2010 ai nn. Reg. Ge. 16085 Reg. Part. 2974,

importo ipoteca: € 54.400,00

importo capitale: € 48.120,21

Giudice Dr. Massimo Gaballo
Perito Arch. Cinzia Lai

- Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Di Credito Cooperativo Di Sorisole E Lepreno S.C.**, con sede in Sorisole BG C.F. 00312270168, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a firma di Notaio Dott. Giuseppe Artesi in data 09/01/2006 ai nn. Rep. 8124 Racc. 3408, registrato a Bergamo in data 11/01/2006 ai nn. 339 Serie IT, iscritto a Bergamo in data 12/01/2006 ai nn. Reg. Gen. 2200 Reg. Part. 580.

importo ipoteca: € 640.000,00
importo capitale: € 320.000,00

- Iscrizione volontaria (in corso di cancellazione) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca di Credito Cooperativo di Sorisole e Lepreno S.C.**, con sede in Sorisole BG C.F. 00312270168, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a firma di Notaio Dott. Antonio Giannetta in data 27/02/2003 ai nn. Rep. 35834, iscritto a Bergamo in data 04/03/2003 ai nn. Reg. Gen. 11484 Reg. Part. 2909.

importo ipoteca: € 200.000,00
importo capitale: € 100.000,00

Annotazione di cancellazione totale Reg. Part. 3816 Reg. Gen. 20064 del 03.04.2006. Tipo di atto 0803 - Cancellazione totale.

- Iscrizione volontaria (in corso di cancellazione) derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Credito Bergamasco S.p.A.**, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a firma di Notaio Dott. Antonio Giannetta in data 22/12/1998 ai nn. Rep. 22697, iscritto a Bergamo in data 12/01/1999 ai nn. Reg. Gen. 1179 Reg. Part. 267.

importo ipoteca: € 200.000,00
importo capitale: € 100.000,00

Annotazione di cancellazione totale Reg. Part. 3815 Reg. Gen. 20064 del 03.04.2006. Tipo di atto 0803 - Cancellazione totale.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili relativo alle unità immobiliari: Bergamo BG, Via Giacomo Quarenghi 42 piano terra e interrato, diritto di proprietà 1/1; Torre Boldone BG, Via San Martino Vecchio 50 piano terra e interrato, diritto di proprietà 2/3; Bergamo BG, Via Salvecchio 13 piano primo, diritto di usufrutto 1/1.

A favore di [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED]

[REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 06/05/2011 ai nn. Rep. 1271/2011, trascritto a Bergamo in data 15/06/2011 ai nn. Reg. Gen 30751 Reg. Part. 17903.

Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito pari a euro 43.858,00 (quarantatremilaottocentocinquanta/00), oltre agli interessi al tasso del 12%.

Oggetto dell'atto Esecutivo Cautelare

Unità negoziale n. 1

Immobile censito al NCEU, Comune di Bergamo BG, fg. 26, mapp. 967, sub. 704 e fg. 26, mapp. 967, sub. 705.

Soggetti contro

[REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 2

Immobile censito al NCEU, Comune di Torre Boldone BG, fg. 8, mapp. 1832, sub. 1 e fg. 8, mapp. 1832, sub. 28.

Soggetti contro

[REDACTED]
per il diritto di proprietà della quota di 1/3.

[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/3

Unità negoziale n. 3

Immobile censito al NCEU, Comune di Bergamo BG, fg. 1, mapp. 800, sub. 708 e fg. 1, mapp. 3018, sub. 701.

Soggetti contro

[REDACTED] per il diritto di usufrutto della quota di 1/1.

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili relativo all'unità immobiliare sita in Bergamo BG, Via Giacomo Quarenghi 42 piano terra e interrato, diritto di proprietà 1/1.
A favore di Banca di Credito Cooperativo di Sorisole e Leprano S.C. con sede in Sorisole BG C.F. 00312270168, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 31/01/2011 ai nn. Rep. 118/2011, trascritto a Bergamo in data 02/03/2011 ai nn. Reg. Gen 11152 Reg. Part. 6224.

Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito pari a euro 300.549,16 (trecentomilacinquecentoquarantanove/16), oltre al costo di euro 10,00, interessi convenzionali maturati e maturandi sino al saldo effettivo e alle successive spese occorrenti.

Oggetto dell'Atto Esecutivo Cautelare

Unità negoziale n. 1

Immobile censito al NCEU, Comune di Bergamo BG, fg. 26, mapp. 967, sub. 704 e fg. 26, mapp. 967, sub. 705.

Soggetti contro

[REDACTED] con sede in [REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dall'esame della documentazione reperita presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bergamo, sono state riscontrate delle difformità rispetto all'ultima Licenza Edilizia 11091 del 20 aprile 1977:

suddivisione degli spazi interni con elementi costruttivi di tipo leggero, facilmente asportabili.

Regolarizzabili mediante demolizione delle opere non conformi.

Opere di demolizione, comprensive di oneri di discarica: € 3.500,00.

Oneri totali: € 3.500,00

4.3.2. Conformità catastale:

Dall'esame delle planimetrie catastali esistenti è emerso che nelle stesse non erano stati inseriti elementi importanti quali l'altana (soppalco) al piano interrato - autorizzata con la Licenza Edilizia n. 11091 del 20 aprile 1977 - che contribuisce alla snr dell'immobile e la porta di accesso al box dal magazzino. Pertanto è stato predisposto l'aggiornamento e registrazione delle stesse presso gli uffici del Catasto.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 3.500,00
Gestione esercizio dal 01.10.2012 al 30.09.2013	€ 1.738,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 8.051,18

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED], con sede in [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Giancarlo Paganoni in data 27/06/1974 ai nn. Rep. 1827, registrato a Bergamo in data 09/07/1974 ai nn. 11743 Mod. 71-M2, trascritto a Bergamo in data 19/07/1974 ai nn. Reg. Gen. 15191 Reg. Part. 12780.

Oggetto dell'atto di compravendita:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati foglio 26, mapp.967, sub.76 sita in Comune di Bergamo BG, Via Giacomo Quarenghi 42 S1.

Contro - [REDACTED]

- [REDACTED], con sede in [REDACTED], P. IVA [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, proprietaria da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto notarile a firma di Notaio Dott. Giancarlo Paganoni in data 21/06/1974 ai nn. Rep. 1795, registrato a Bergamo in data 11/07/1974 ai nn. 2711 Mod. 71-M1, trascritto a Bergamo in data 19/07/1974 ai nn. Reg. Gen. 15197 Reg. Part. 12786.

Oggetto dell'atto notarile:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati foglio 26, mapp.967, sub.1 sita in Comune di Bergamo BG, Via Giacomo Quarenghi 42 T, atto a seguito di Assemblée in Sede Straordinaria in cui l'Assemblea della [REDACTED] deliberava di aumentare il capitale sociale mediante il conferimento dell'unità immobiliare sopra indicata da parte del sig. [REDACTED]

Si precisa che la [REDACTED] con sede in [REDACTED] deriva dalla precedente [REDACTED] - atto a firma del Notaio Dott.ssa Maria Paganoni del 15.11.1988 Rep. 31216, registrato a Bergamo il 05.12.1988 al n. 5670 Serie I e trascritto a Bergamo in data 04.01.1989 Reg. Gen. 283 Reg. Part. 223 - della quale i soci, con Assemblea straordinaria, deliberano la trasformazione in Società in nome collettivo cambiandone anche la denominazione. La [REDACTED] con sede in [REDACTED] deriva dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] a seguito di Verbale di Assemblea Straordinaria del 10.06.1975 Rep. 2860, trascritto a Bergamo il 08.07.1975 Reg. Gen. 10981 Reg. Part. 9603.

Si precisa che dai mapp. 967, sub. 1 (scheda catastale n. 0971548 del 10.10.1972 prot. 3901) e mapp. 967, sub. 76 (scheda catastale n. 01040458 del 23.12.1970 prot. 103) derivano - per variazione del 02.08.1999 n. F04234, diversa distribuzione degli spazi interni frazionamento e fusione - il mapp. 967 sub. 704 e il mapp. 967 sub. 705.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza Edilizia n. 5725/1968 e successive varianti per lavori di Nuova Costruzione ad uso di civile abitazione intestata a [REDACTED] Licenza Edilizia, presentata in data 07/08/1968, prot. 24696 P.G. 2115 Sez. Ed. Pr. e rilasciata in data 22/08/1968, prot. 24696 P.G. e 2115 Sez. Ed. Pr.

L'intervento edilizio di cui alla Licenza Edilizia n. 5725 del 22 agosto 1968, riguarda la realizzazione di un complesso edilizio composto da tre corpi denominati Corpo A, Corpo B e Corpo C.

Abitabilità n. 4993 rilasciata in data 22/08/1975, prot. 35966/70 Gen. e 3099/256 Rep. V/II
L'Abitabilità è stata rilasciata dall'Ufficio Igiene e Sanità del Comune di Bergamo per ogni singolo Corpo, pertanto i riferimenti di numero di protocollo riportati sopra riguardano l'Abitabilità relativa al Corpo A in cui si trova l'immobile di cui alla presente relazione peritale. Nella stessa si legge "concede l'abitabilità del fabbrico composto da ...omissis... n. 2 negozi, un magazzino ...omissis... cominciando dal giorno 22 dicembre 1970".

- Licenza Edilizia n. 6310/1969 per lavori di Variante alla Licenza Edilizia n. 5725 del 22 agosto 1968 intestata a [REDACTED]
Licenza Edilizia presentata in data 24/04/1969, prot. 13784 P.G. e 1096 Sez. Ed. Pr., rilasciata in data 19/05/1969, prot. 13784 P.G. e 1096 Sez. Ed. Pr.

Nulla-Osta Rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Bergamo Prot. n. 928 del 09.04.1969.

- Concessione Edilizia n. 11091/1977 per lavori di Sistemazione interna locali intestata a Società Ima. San Paolo. Concessione Edilizia, presentata in data 17/02/1977 prot. 311 e rilasciata in data 20/04/1977 prot. 311.

Referto igienico sanitario positivo sul progetto presentato: "nulla osta sanitario purché il servizio esistente sia dotato di regolare aspirazione forzata, in quanto risulta senza finestre".

Descrizione **negozio di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di negozio sito in Bergamo (Bergamo), Via Giacomo Quarenghi 42, piano terra e interrato.

Piano terra, negozio - Ampia superficie commerciale, ufficio, wc e anti wc. L'immobile è posto nell'angolo dell'edificio, con due affacci attrezzati con ampie vetrine.

L'accesso al negozio avviene direttamente dalla via Giacomo Quarenghi.

Piano interrato - Magazzino, suddiviso in due spazi separati con ampio soppalco, autorizzato con la C.E. del 1977 nei cui elaborati grafici è indicato come *alzana*.

L'unità immobiliare è servita da due scale interne che collegano direttamente il piano terra con il magazzino del piano interrato.

L'accesso carrabile al magazzino avviene dal piano interrato, passando per il corsello dell'autorimessa interrata.

Il piano terra e l'interrato sviluppano una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 379,85.

Identificativi Catasto Fabbricati

foglio 26 mappale 967 subalterno 704, categoria C/1, classe II, superficie catastale 332 mq, posto al piano S1-T - rendita: 12.336,71, intestato a [REDACTED] con sede [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Coerenze, da Nord in senso orario:

Piano Terra, Nord-Est, altra unità immobiliare; **Sud-Est**, proprietà comune, scala condominiale, altra unità immobiliare e proprietà comune cortile interno; **Sud-Ovest**, Via Quarenghi; **Nord-Ovest**, proprietà comune cortile interno.

Piano Interrato, Nord-Est, altra unità immobiliare, proprietà comune; **Sud-Est**, sub. 705, intercapedine comune; **Sud-Ovest**, intercapedine comune; **Nord-Ovest**, intercapedine comune.

L'edificio è stato costruito negli anni 1968-1969.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa:

- piano terra, 4,00 mt. (da rilievo *in loco*);
- piano interrato, 3,45 mt. (da rilievo *in loco*).

Si precisa che dall'esame della documentazione ufficiale, consultata presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bergamo, per quanto riguarda l'altezza del piano terra, sono state rilevate delle discrepanze nei diversi documenti:

- negli elaborati progettuali grafici della Licenza Edilizia 6320 del 19.05.1969 (variante alla Licenza Edilizia n. 5725 del 22.08.1968), l'altezza dichiarata è pari a 4,20 m. (TAV. 7 - Fabbricato A sezione A-A);

- nel Referto Igienico sul progetto di costruzione - rilasciato dall'Ufficio Igiene e Sanità del Comune di Bergamo in data 05.05.1969 - è riportato "...Piano terreno altezza m. 3,50; locali per uso un grande negozio con gabinetto finestrato e amigabimetto con spogliatoio antistante l'antigabimetto: da disimpegnare ...";

- nella Licenza Edilizia n. 11091 del 26 aprile 1977 presentata per opere di sinuazione interna, l'altezza dichiarata è di 4,00 mt.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: **Piano di Governo del Territorio**, Delibera di C.C. n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009. Ripubblicazioni di parti del PGT ai sensi della L.R. N. 12/2005 e s.m.i. modificate in seguito alla delibera di C.C. n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009. Approvazione definitiva del PGT - Delibera di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del in data 14/05/2010 e successive varianti.

L'immobile è identificato nella Zona Omogenea A (ai sensi del D.M. 1444/68)

Norme tecniche ed indici

Nel documento del PGT *Piano delle Regole* elaborato PR4 *Ambiti Assoggettati a Pianificazione Particolareggiata e zone di Recupero (ai sensi della L. 457/78)* si evince che l'immobile in esame si trova all'interno dell'area delimitata dal perimetro del Piano Particolareggiato PR - *Piano di Recupero di Via Quarenghi*, approvato con deliberazione del C.C. n.145 Reg./60 Prop. Del. in data 10/11/2008.

Per quanto riguarda il Piano di Recupero di via Quarenghi, il PGT recepisce le qualità precipue e gli aspetti di gestione e regolamentazione, nonché le azioni di recupero urbano e i progetti di riqualificazione del contesto socio-economico previsti da tale strumento, allo scopo di promuovere la valorizzazione ed integrazione del quartiere.

Relativamente alle prescrizioni urbanistiche (funzioni ammesse ed escluse, interventi consentiti, parametri edilizi, urbanistici e ambientali e norme specifiche), gli immobili (edifici ed aree) ricadenti all'interno del perimetro di tale piano sono assoggettati alle regole definite nelle *Norme del PGT*, integrate con quelle stabilite dalle *Norme del Piano dei Servizi*.

Dall'assetto urbanistico generale (Elaborato PR7) l'immobile risulta essere identificato come TS6. *Tessuto di sostituzione di epoca contemporanea*.

Le modalità di intervento sono indicate nelle Schede dei Cataloghi dei Borghi Storici: **Allegato - Cataloghi dei Borghi Storici, CBII Catalogo II - Raccolta B, Borgo San Leonardo.**

Scheda n. 601071015 - Via Quarenghi 42 - 42A - 42B - 42C, Foglio 79, Mappale 967.

Modalità di intervento

Tipo di intervento assegnato: Ril - Ristrutturazione, edilizia sostitutiva o di grado 1;

Descrizione: intervento edilizio finalizzato alla ristrutturazione degli edifici e dei relativi spazi aperti attraverso una diversa articolazione distributiva che possa prevedere anche trasformazioni della struttura originaria; tali trasformazioni includono altresì la possibilità di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di sue parti, nel rispetto della volumetria esistente e in coerenza con gli edifici adiacenti per quanto attiene tipologia, altezza, continuità dei fronti e delle cortine edilizie.

Note (Indicazioni prescrittive): si prescrive il recupero della corte interna e delle aree adibite a verde. Si conferma la prescrizione di ristrutturazione con possibilità di demolizione e mantenimento allineamento strada. Necessità di riqualificazione dell'area porticata di collegamento tra gli stabili sul fronte stradale.

Vincolo aeroportuale (Piano delle Regole - Norme, Art. 61.1.1): Inedificabilità parziale.

Gli elaborati cartografici PR8 - *Fincoli e tutele (fogli a e b)* individuano graficamente il vincolo aeroportuale derivante dall'applicazione della normativa vigente, in specie dal D. Lgs. 9/2005 *Revisione della parte aeronautica del Codice della Navigazione* e dal D. Lgs. 151/2006 *Disposizioni correttive ed integrative al Decreto Legislativo n. 96 del 9 maggio 2005 recante Revisione della parte aeronautica del Codice della Navigazione pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 88 del 14 aprile 2006*, nonché dal *Regolamento per la costruzione e l'esercizio degli aeroporti* (edizione 2 del 21/10/2003) e relativi emendamenti n. 4 (attuazione art. 707 del Codice della Navigazione aerea) e n. 5.

Il vincolo aeroportuale interessa gli ambiti soggetti alle limitazioni relative alle altezze degli edifici, coincidenti con le aree di proiezione al suolo dei contorni esterni delle superfici di decollo e di avvicinamento, derivanti dalla carta degli ostacoli di aerodromo tipo B redatta dall'I.C.A.O. (Organizzazione Internazionale dell'Aviazione Civile).

Ai sensi della norma vigente, le trasformazioni del territorio e gli interventi devono inoltre attenersi alle indicazioni del Piano del Rischio Aeroportuale ed alle prescrizioni relative alle aree di tutela, così come individuate e a seguito di validazione da parte dell'Ente preposto, nonché la norma relativa alla caratterizzazione acustica dell'intorno aeroportuale (D.M. 31/10/1997 "Metodologia di misura del rumore aeroportuale"), che integrano la presente cartografia e le norme del Piano delle Regole nelle specifiche prescrizioni di dettaglio.

Altresì è all'interno del *Perimetro Ambiti Storici* (ai sensi del comma 1 bis art. 51 L.R. 12/05) che individua gli ambiti storici in cui favorire l'insediamento di attività commerciali, artigianali e di pubblico esercizio compatibili con le caratteristiche ambientali, storiche, culturali e di decoro del territorio (Var. PGT 04, approvato con Delibera del C.C. n.223 Reg./84-2011 Prop. Del. in data 19/12/2011).

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozi	Sup. reale lorda	212,00	1,00	212,00
Magazzino	Sup. reale lorda	264,00	0,60	158,40
Altri	Sup. reale lorda	31,50	0,30	9,45
	Sup. reale lorda	507,50		379,85

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: plinti isolati, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Strutture verticali: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Tetti: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Solai: tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
Coperture: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.
Scale: tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Inflissi esterni: tipologia: Piano terra, vetrine fisse e ante battente, piano interrato: serramenti fissi, a vasistas e a battente., materiale: Metallo, protezione: Piano terra, serrande avvolgibili per negozi in tubolare di metallo, piano interrato, inferriate, materiale protezione: Metallo, condizioni: sufficienti.
Inflissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: piastrelle di ceramica, c.a. a vista, granito per il piano terra, condizioni: sufficienti.
Pareti interne: materiale: Piano terra: marmette di cemento Piano interrato: piastrelle in grès, condizioni: buone.
Plafondi: materiale: stabilitura, condizioni: buone.
Rivestimenti: ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
Scale: posizione: interna, rivestimento: marmo, condizioni: buone.
Impianti:
Aerazione: tipologia: condizioni: sufficienti.
Elettrici: tipologia: misto, sottotraccia e con cavi a vista passanti in canaline, conformità: da collaudare.
Pioggia/acqua: tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale.
Ibrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Tivvica: tipologia: centralizzato, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Accessori:

A.1. Box singolo:

Identificato al Catasto Fabbricati, foglio 26 mappale 967 subalterno 705, categoria C/6, classe 10, consistenza 17 mq, posto al piano S1 - rendita: 86,04, intestato a [REDACTED] con sede in [REDACTED]

Coerenze, da Nord in senso orario:

Nord-Est, proprietà comune; *Sud-Est*, altra unità immobiliare e intercapedine comune; *Sud-Ovest*, sub. 704; *Nord-Ovest*, sub. 705.

È posto al piano interrato e sviluppa una superficie complessiva di 18 mq.

Pavim. Interno:

materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: basculante, materiale: alluminio, condizioni: buone.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il fine della perizia è quello di individuare il più attendibile valore economico del bene identificabile con il suo valore di mercato.

Nel giudizio di stima è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, a seguito di indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed aventi la stessa destinazione d'uso.

Si è poi proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lubicazione dell'immobile e la sua accessibilità, le sue caratteristiche tecnico costruttive, il suo stato di conservazione e quanto necessario per rendere conforme l'immobile in riferimento alle difformità edilizie riscontrate, nonché gli attuali interventi di ristrutturazione edilizia e riqualificazione in atto in Via Quarenghi, che influiscono positivamente sulla qualità e valorizzazione della via stessa, volontà confermata anche dall'inserimento della stessa via all'interno del *Perimetro Ambiti Storici* (ai sensi del comma 1 bis art. 51 L.R. 12/05) che individua gli ambiti storici in cui favorire l'insediamento di attività commerciali, artigianali e di pubblico esercizio compatibili con le caratteristiche ambientali, storiche, culturali e di decoro del territorio (Var. PGT 04, approvata con Delibera del C.C. n.223 Reg./84-2011 Prop. Del. in data 19/12/2011).

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Comune di Bergamo BG, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato; Agenzie immobiliari che trattano gli immobili della zona, Osservatorio Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio FLAIP dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia anno 2012, Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia F.I.M.A.A. anno 2012.

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lordo	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	negozio con annesso box singolo.	379,85	€ 1.015.610,02	€ 1.015.610,02

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 152.341,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 863.268,51
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 859.768,51

Relazione Inno 001 creato in data 28/01/2013
Codice documento: E018-11-000182-000

**Beni in Bergamo (Bergamo) Via Salvecchio 13
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Usufrutto per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (Bergamo) Via Salvecchio 13, piano primo.
Monolocale con angolo cottura, wc e anti wc, soppalco (non autorizzato).
L'accesso all'appartamento avviene da scala condominiale coperta, con ingresso nel cortile interno condominiale al quale si accede da portone posto sulla via Salvecchio. Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa mq 34,5.

Identificato al Catasto Fabbricati

foglio 1 mappale 800 subalterno 708, categoria A/4, classe 4, composto da vani 1,5 vani, posto al piano 1, - rendita: € 77,47, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] - per il diritto della quota di 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni.

Il mappale 800 subalterno 708 è graffiato al mappale 3018 subalterno 701.

Si precisa che nella visura catastale alla voce intestatario è riportato soltanto il nome di [REDACTED] proprietario dal 23.12.2009 per il diritto della quota di 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita Rep. 30199/7370 a firma del Notaio dott. Alberto Maria Ciambella in cui il sig. [REDACTED] cedeva la sua quota di 1/2 di nuda proprietà.

Non sono riportati invece i seguenti proprietari:

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, proprietario delle loro rispettive quote dal 16.11.1992 in forza di atto di compravendita Rep. 74643 a firma del Notaio dott. Leonardo Ferrara.

Coerenze, da Nord in senso orario:

Nord-Est, cortile altra unità immobiliare; Sud-Est, scala condominiale; Sud-Ovest, cortile proprietà comune; Nord-Ovest, altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Centro storico - Città Alta, residenziale di pregio. Traffico limitato con parcheggi scarsi.

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Caratteristiche zone limitrofe:

Residenziali.

Collegamenti pubblici (km):

ferrovia (3,00 Km), autobus (3,00 Km), autostrada (4,5 km), aeroporto (7,5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato da sig. [REDACTED]

[REDACTED] residente a [REDACTED] in forza di un contratto di affitto del tipo 18 mesi per l'importo di euro 7.200,00 stipulato in data 15/11/2010 con scadenza in 15/05/2012, registrato a Bergamo BG in data 13/12/2010 ai nn. 3526 serie 3.

Il contratto è stato stipulato la data antecedente il pignoramento.

Durata: 18 mesi. Inizio 15.11.2010, termine 15.05.2012.

Rinnovo: effettuato in data 03.05.2012 per altri 18 mesi: inizio 15.05.2012, termine 15.11.2013.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Contratto di Locazione

Atto registrato a Bergamo in data 13/12/2010 al nn. 3526 serie 3.

Contratto di Locazione ad uso abitativo di natura transitoria (ai sensi dell'art. 5 comma 1 della L. 09.12.1998 n. 431)

Locatore: signora [REDACTED]

Conduttore: signor [REDACTED]

Durata: 18 mesi. Inizio 15.11.2010, termine 15.05.2012.

Rinnovato: 03.05.2012 per altri 18 mesi. Inizio 15.05.2012, termine 15.11.2013.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a firma di Giudice del Tribunale di Bergamo in data 27/04/2010 al nn. Rep. 3516/2010, iscritto a Bergamo in data 23/12/2010 al nn. Reg. Ge. 68042 Reg. Part. 13977.

importo ipoteca: € 63.496,00

importo capitale: € 43.858,00

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di Unicredit Banca S.p.A., con sede in Bologna BO, C.F. 02843911203, contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] a firma di Tribunale di Bergamo in data 10/03/2010 al nn. Rep. 1200/2010, iscritto a Bergamo in data 29/03/2010 al nn. Reg. Ge. 16085 Reg. Part. 2974.

importo ipoteca: € 54.400,00

importo capitale: € 48.120,21

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Atto Esecutivo Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili relativo alle unità immobiliari: Bergamo BG, Via Giacomo Quarenghi 42 piano terra e interrato, diritto di proprietà 1/1; Torre Boldone BG, Via aSan Martino Vecchio 50 piano terra e interrato, diritto di proprietà 2/3; Bergamo BG, Via Salvecchio 13 piano primo, diritto di usufrutto 1/1.

A favore di [REDACTED]

contro [REDACTED]

[REDACTED] firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 06/05/2011 ai nn. Rep. 1271/2011, trascritto a Bergamo in data 15/06/2011 ai nn. Reg. Gen 30751 Reg. Part. 17903.

Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito pari a euro 43.858,00 (quarantatremilaottocentoquarantotto/00), oltre agli interessi al tasso del 12%.

Oggetto dell'atto Esecutivo Cautelare

Unità negoziale n. 1

Immobile censito al NCEU, Comune di Bergamo BG, fg. 26, mapp. 967, sub. 704 e fg. 26, mapp. 967, sub. 705.

Soggetti contro

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 2

Immobile censito al NCEU, Comune di Torre Boldone BG, fg. 8, mapp. 1832, sub. 1 e fg. 8, mapp. 1832, sub. 28.

Soggetti contro

[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/3.

[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/3

Unità negoziale n. 3

Immobile censito al NCEU, Comune di Bergamo BG, fg. 1, mapp. 800, sub. 708 e fg. 1, mapp. 3018, sub. 701.

Soggetti contro

[REDACTED] per il diritto di usufrutto della quota di 1/1.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti difformità: Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio edilizio del Comune di Bergamo, sono state riscontrate delle difformità rispetto alla Concessione Edilizia 8430 del 31.12.1987:

- bagno e antibagno posti ad una quota superiore rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici;
- realizzazione di soppalco;
- scala di accesso al disimpegno e soppalco.

Bagno, antibagno e scala sono regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria.

Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, Costo di Costruzione, Ammenda, bolli e diritti di segreteria: € 4.800,00

Consulenza e prestazioni professionali tecnico abilitato: € 1.600,00

Variazione catastale: € 1.200,00

Oneri totali: € 7.600,00

4.3.2. Conformità catastale: Nessuna difformità

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 300,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

[REDACTED] per il diritto della quota di 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni, proprietario dal 23/12/2009 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Alberto Maria Ciambella in data 23/12/2009 ai nn. Rep. 30199/7370, trascritto a Bergamo in data 30/12/2009 ai nn. Reg. Gen. 85445 Reg. Part. 53696.

Oggetto dell'atto di compravendita:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bergamo foglio 1, mapp. 800, sub. 708 graffato al mapp. 3018, sub. 701, sita in Comune di Bergamo BG, Via Salvecchio 13 piano 1.

Centro - [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni.

La quota di nuda proprietà è gravata dall'usufrutto vitalizio a favore della signora [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2; [REDACTED] il

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2; [REDACTED] per il

diritto di usufrutto per la quota di 1/1 vedova, proprietari dal 16/11/1992 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Leonardo Ferrara in data 16/11/1992 ai nn. Rep. 74643, trascritto a Bergamo in data 16/12/1992 ai nn. Reg. Gen. 40121 Reg. Part. 28518.

Oggetto dell'atto di compravendita:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bergamo foglio 1, mapp. 800, sub. 708 graffiato al mapp. 3018, sub. 701 sita in Comune di Bergamo BG, Via Salvecchio 13 piano 1, consistenza 1,5 vani.

Contro [redacted]
[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 celibe.

Il sig. [redacted] non è più proprietario della sua quota di 1/2 di unità proprietà in quanto la stessa è stata ceduta al sig. [redacted] C.F. [redacted] con atto di compravendita del 23.12.2009 Rep. 301997370 sopra citato, a firma del Notaio dott. Alberto Maria Ciambella.

6.2 Precedenti proprietari:

- [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 celibe, proprietario da data antecedente al ventennio al 16/11/1992 in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Leonardo Ferraro in data 16/12/1986 ai nn. Rep. 24084, trascritto a Bergamo in data 15/01/1987 ai nn. Reg. Gen. 1616 Reg. Part. 1279.

Oggetto dell'atto di compravendita:

- unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bergamo foglio 1, mapp. 800, sub. 708 graffiato al mapp. 3018, sub. 701 sita in Comune di Bergamo BG, Via Salvecchio 13 piano 1.

Contro [redacted]
[redacted] per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Autorizzazione Edilizia n. 8430/87** e successive varianti per lavori di Risanamento igienico intestata a [redacted] Licenza Edilizia presentata in data 11/11/1986, prot. 3466/86 E.P. e rilasciata in data 31/12/1987, prot. 3466/86 E.P. L'intervento edilizio di cui alla Licenza Edilizia sopra menzionata, consiste in incorporazione della latrina esterna e trasformazione della stessa in servizio igienico, rimozione e rifacimento pavimenti e rivestimenti.

Nei documenti esaminati presso il Comune di Bergamo non è stato trovato il certificato di abitabilità.

Parere Sanitario del 02.12.1986 Prot. 6214/86 U.S.S.L. e 3466/86 E.C., favorevole relativamente al progetto edilizio presentato, rilasciato dal Servizio Igiene Pubblica e Ambientale dell'U.S.S.L. di Bergamo ai sensi dell'art. 220 del T.U.L.L.S.S., R.D. 27 luglio 1934 n. 1265, L. n. 833 del 23.12.78 e LL.RR. n. 64-65 del 26.10.81.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Usufrutto per la quota di 1000/1000 di appartamento sito in Bergamo (Bergamo) Via Salvecchio 13, piano primo.

Monolocale con angolo cottura, wc e anti wc, soppaleo (non autorizzato).

L'accesso all'appartamento avviene da scala condominiale coperta, con ingresso nel cortile interno condominiale al quale si accede da portone posto sulla via Salvecchio.

Sviluppo una superficie lorda complessiva di circa mq 34,50.

Giudice Dr. Massimo Gaballo
Punto Arch. Cinzia Lai

Identificato al Catasto Fabbricati

foglio 1 mappale 800 subalterno 708, categoria A/4, classe 4, composto da vani 1,5 vani, posto al piano I, - rendita: € 77,47, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto della quota di 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni,

Il mappale 800 subalterno 708 è graffiato al mappale 3018 subalterno 701.

Si precisa che nella visura catastale alla voce intestataria è riportato soltanto il nome di [REDACTED]

[REDACTED] proprietario dal 23.12.2009 per il diritto della quota di 1/2 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni in forza di atto di compravendita Rep. 30199/7370 a firma del Notaio dott. Alberto Maria Ciambella in cui il sig. [REDACTED]

cedeva la sua quota di 1/2 di nuda proprietà.

Non sono riportati i seguenti proprietari:

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/2 e [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota di 1/1, proprietarie delle loro rispettive quote dal 16.11.1992 in forza di atto di compravendita Rep. 74643 a firma del Notaio dott. Leonardo Ferraro.

Coerenze, da Nord in senso orario:

Nord-Est, cortile altra unità immobiliare; Sud-Est, scala condominiale; Sud-Ovest, cortile proprietà comune; Nord-Ovest, altra unità immobiliare.

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,80 mt.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico vigente: Piano di Governo del Territorio, Delibera di C.C. n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009. Ripubblicazioni di parti del PGT ai sensi della L.R. N. 12/2005 e s.m.i. modificate in seguito alla delibera di C.C. n. 170 Reg./95 Prop. Del. in data 30/11/2009. Approvazione definitiva del PGT - Delibera di C.C. n. 86 Reg/26 Prop. Del in data 14/05/2010 e successive varianti.

Norme tecniche ed indici

Nel documento del PGT Piano delle Regole elaborato PR4 Ambiti Assoggettati a Pianificazione Particolareggiata e zone di Recupero (ai sensi della L. 457/78) si avverte che l'immobile in esame si trova all'interno dell'area delimitata dal perimetro del piano particolareggiato PPRCA - Piano di Recupero Particolareggiato di Città Alta e Borgo Cavale, approvato con deliberazione del C.C. n. 83 Reg./0024764 P.G. in data 18/04/2005.

Il presente Piano di Recupero dovrà essere attuato nel termine di 10 anni, fermo restando il disposto dell'art. 17 della Legge 1150/42.

Relativamente alle prescrizioni urbanistiche (funzioni ammesse ed escluse, interventi consentiti, parametri edilizi, urbanistici e ambientali e norme specifiche), gli immobili (edifici ed aree) ricadenti all'interno del perimetro di tale piano sono assoggettati alle regole definite nelle Norme Tecniche di Attuazione del PPRCA.

Disciplina

Tipo di intervento: rei, *Restauro: interventi di conferma e valorizzazione dell'esistente.*

Interventi rivolti alla conservazione dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Uso specifico: R1. *Residenze Urbane permanenti.*

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziato	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento	Sup. reale lorda	34,50	1,00	34,50
	Sup. reale lorda	34,50		34,50

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: continua, materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura, condizioni: sufficienti.
<i>Tetti:</i>	materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Solai:</i>	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.
<i>Coperture:</i>	tipologia: a falde, materiale: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Scale:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: pietra, ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: doppia anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
<i>Parati interni:</i>	materiale: muratura di mattoni piетrome, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Parati, Esterni:</i>	materiale: pietre e cemento, condizioni: sufficienti.
<i>Parati, Interni:</i>	materiale: cotto, condizioni: ottime.
<i>Piastini:</i>	materiale: legno, condizioni: buone.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: bagno, materiale: intonaco di cemento, condizioni: buone.
<i>Scale:</i>	posizione: a rampe parallele, rivestimento: pietra, condizioni: buone.

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, conformità: da collaudare.
<i>Riscaldamento:</i>	tipologia: mista, recapito: collettore o rete comunale, conformità: da collaudare.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
<i>Terzivo:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in ghisa, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il fine della perizia è quello di individuare il più attendibile valore economico del bene identificabile con il suo valore di mercato.

Nel giudizio di stima è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, a seguito di indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed aventi la stessa destinazione d'uso.

Si è poi proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lubicazione dell'immobile, posto nel centro storico, la sua accessibilità, le sue caratteristiche tecnico costruttive, il suo stato di conservazione e tutte le opere edilizie necessarie per rendere conforme l'immobile in riferimento alle difformità edilizie riscontrate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Comune di Bergamo BG, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari che trattano gli immobili della zona, Osservatorio Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio., Osservatorio FIAIP dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia anno 2012, Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia F.I.M.A.A. anno 2012..

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	appartamento	34,50	€ 165.600,00	€ 66.240,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 9.936,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 7.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 56.304,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 48.704,00

**Beni in Torre Boldone (Bergamo) Via san Martino Vecchio 50
Lotto 003**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 2/3 di appartamento sito in Torre Boldone (Bergamo), Via san Martino Vecchio 50, piano terra e interrato.

Composto da Appartamento posto al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, con ampio spazio di servizio e cantina al piano interrato, giardino privato sul lato ovest e altro spazio verde privato pavimentato sul lato est.

Piano terra: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina abitabile, disimpegno zona notte con scala a chiocciola per l'accesso al piano interrato, n. 2 camere da letto, ripostiglio.

Piano interrato: n. 2 ampi spazi di servizio, lavanderia, disimpegno dal quale si accede anche allo spazio condominiale in cui affacciano le cantine, cantina.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale.

Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 131,04.

L'appartamento è inserito in un complesso residenziale con ampio spazio privato esterno condominiale e piano interrato in cui si trovano le cantine e l'autorimessa.

Identificato al Catasto Fabbricati

foglio 8 mappale 1832 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, composto da vani 6,5 vani, posto al piano L-S1, rendita: € 530,33, intestata a [redacted]

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

[redacted] per il

diritto di proprietà per la quota di 1/3.

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 vedova.

Coerenze, da Nord, in senso onario

Piano Terra: Nord, altra unità immobiliare; Est, cortile condominiale; Sud, scala e spazi condominiali; Ovest, giardino privato.

Piano interrato: Nord, altra unità immobiliare, terrapieno; Est, altra unità immobiliare; Sud, scala e spazi condominiali; Ovest, terrapieno.

A.1. Box singolo:

Identificativi Catasto Fabbricati

foglio 8 mappale 1832 subalterno 28, categoria C/6, classe 1, composto da vani 16 mq, posto al piano S1, - rendita: 38,84, intestata a [redacted]

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 vedova.

Coerenze, da Nord, in senso onario

Nord, corsello e spazio di manovra autorimessa interrata; Est, altra unità immobiliare; Sud, terrapieno; Ovest, altra unità immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

semicentrale residenziale a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

In zona è previsto dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Giudice Dr. Massimo Gobello
Perito Arch. Cinzia Lai

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali
Collegamenti pubblici (km): ferrovia (5,00 Km), autobus (5,00 Km), autostrada (6,5 km), aeroporto (7,5 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla signora [redacted]
[redacted] in qualità di proprietario di 1/3 del bene.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convinzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Degli immobili di cui alla presente è sottoposta ad esecuzione immobiliare la quota pari a 2/3.

La quota per il diritto di proprietà di 1/3, appartenente alla signora [redacted]

[redacted]
rimane estranea alla esecuzione.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted]

[redacted] a firma di Giudice del Tribunale di Bergamo in data 27/04/2010 ai nn. Rep. 3516/2010, iscritto a Bergamo in data 23/12/2010 ai nn. Reg. Ge. 68042 Reg. Part. 13977.

importo ipoteca: € 63.496,00

importo capitale: € 43.858,00

- Iscrizione giudiziale (Attiva) derivante da Decreto ingiuntivo a favore di Unicredit Banca S.p.A., con sede in Bologna BO, C.F. 02843911203, contro [redacted]

[redacted] con sede in [redacted] a firma di Tribunale di Bergamo in data 10/03/2010 ai nn. Rep. 1300/2010, iscritto a Bergamo in data 29/03/2010 ai nn. Reg. Ge. 16085 Reg. Part. 2974.

importo ipoteca: € 54.400,00

importo capitale: € 48.120,21

4.2.2. Pignoramenti:

- A favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted]

[redacted] con sede in [redacted]

[redacted] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bergamo in data 06/05/2011 ai nn. Rep. 1271/2011, trascritto a Bergamo in data 15/06/2011 ai

nn. Reg. Gen 30751 Reg. Part. 17903.

Il pignoramento è stato trascritto per il soddisfacimento di un credito pari a euro 43.858,00 (quarantatremilacentoottocinquanta/00), oltre agli interessi al tasso del 12%.

Oggetto dell'atto Esecutivo Cautelare

Unità negoziale n. 1

Immobile censito al NCEU, Comune di Bergamo BG, fg. 26, mapp. 967, sub. 704 e fg. 26, mapp. 967, sub. 705.

Soggetti contro

[REDACTED]
per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Unità negoziale n. 2

Immobile censito al NCEU, Comune di Torre Boldone BG, fg. 8, mapp. 1832, sub. 1 e fg. 8, mapp. 1832, sub. 28.

Soggetti contro

[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/3.
[REDACTED] per il diritto di proprietà della quota di 1/3.

Unità negoziale n. 3

Immobile censito al NCEU, Comune di Bergamo BG, fg. 1, mapp. 800, sub. 708 e fg. 1, mapp. 3018, sub. 701.

Soggetti contro

[REDACTED] per il diritto di usufrutto della quota di 1/1.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dall'esame della documentazione reperita presso l'archivio edilizia del Comune di Torre Boldone BG, sono state riscontrate delle difformità rispetto all'ultima C.E. 19/80 del 07.05.1980, variante alla C.E. 65/77 del 28.12.1977, consistenti in traslazione della posizione dei muri divisorii interni senza apportare alcuna variazione alla destinazione d'uso degli ambienti e regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria

Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, Costo di Costruzione, Ammenda, bolli e diritti di segreteria: € 2.500,00
Consulenza e prestazioni professionali tecnico abilitato: € 1.600,00
Oneri totali: € 4.100,00.

4.3.2. *Conformità catastale: Nessuna difformità*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 1.100,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

• [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

[redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 vedova, proprietari da data antecedente il ventennio ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Dott. Alessandro Fieccoli in data 15/10/1980 ai nn. Rep. 27268, trascritto a Bergamo in data 12/11/1980 ai nn. Reg. Gen. 25759 Reg. Part. 20994.

Oggetto dell'atto di compravendita:

- unità immobiliare, scheda catastale n. 3282 del 16.06.1980, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bergamo foglio 8, mapp. 1832, sub. 1 sita in Comune di Torre Boldone BG, Via San Martino Vecchio piano T-S1, consistenza 6,5 vani.

- unità immobiliare, scheda catastale n. 3307 del 16.06.1980, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bergamo foglio 8, mapp. 1832, sub. 28 sita in Comune di Torre Boldone BG, Via San Martino Vecchio piano S1, consistenza 16 mq.

Contro -

[redacted] con sede in [redacted] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- **Concessione Edilizia n. 19/80**, per lavori di Variante alla C.E. 65/77 intestata a [redacted]

Concessione Edilizia presentata in data 28/02/1980, Prot. Gen. 1120, rilasciata in data 07/03/1980, Prot. Gen. 1120.

L'agibilità è stata rilasciata in data 17/06/1980.

Parere favorevole rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Bergamo in data 13.02.1980 Prot. n. 860/42133.

- **Concessione Edilizia n. 12/79**, per lavori di Variante alla C.E. 65/77 per la realizzazione di autorimesse e magazzini intestata a Impresa [redacted]

Concessione Edilizia presentata in data 27/01/1979, Prot. Gen. 579, rilasciata in data 05/06/1979, Prot. Gen. 579.

L'agibilità è stata rilasciata in data 17/06/1980.

Parere favorevole rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Bergamo in data 29.01.1979 Prot. n. 432/42133.

- **Concessione Edilizia n. 65/77 e successive varianti** per lavori di nuova costruzione intestata a [redacted]

Concessione Edilizia presentata in data 27/07/1977, Prot. Gen. 3727, rilasciata in data 28/12/1978, Prot. Gen. 3727.

L'agibilità è stata rilasciata in data 17/06/1980

Parere favorevole rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Bergamo in data 19.01.1978 Prot. n. 258/42133.

Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 2/3 di appartamento sito in Torre Boldone (Bergamo), Via san Martino Vecchio 50, piano terra e interrato.

Composto da Appartamento posto al piano terra di un edificio di tre piani fuori terra, con ampio spazio di servizio e cantina al piano interrato, giardino privato sul lato ovest e altro spazio verde privato pavimentato sul lato est.

Piano terra: ingresso-soggiorno-pranzo, cucina abitabile, disimpegno zona notte con scala a chiocciola per l'accesso al piano interrato, n. 2 camere da letto, ripostiglio.

Piano interrato: n. 2 ampi spazi di servizio, lavanderia, disimpegno dal quale si accede anche allo spazio condominiale in cui affacciano le cantine, cantina.

L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale.

Sviluppa una superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa mq 131,04.

L'appartamento è inserito in un complesso residenziale con ampio spazio privato esterno condominiale e piano interrato in cui si trovano le cantine e l'autorimessa.

Identificato al Catasto Fabbricati

foglio 8 mappale 1832 subalterno 1, categoria A/3, classe 2, composto da vani 6,5 vani, posto al piano 1-S1, rendita: € 520,33, intestata a [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3, [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 vedova.

Coerenze, da Nord, in senso orario

Piano Terra: Nord, altra unità immobiliare; Est, cortile condominiale; Sud, scala e spazi condominiali; Ovest, giardino privato.

Piano Interrato: Nord, altra unità immobiliare, terrapieno; Est, altra unità immobiliare; Sud, scala e spazi condominiali; Ovest, terrapieno.

L'altezza interna è di circa 2,70 mt al piano terra e 2,50 mt al piano interrato.

Destinazione urbanistica:

Strumento urbanistico: Piano di Governo del Territorio adottato in forza di Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 29.11.2012.

L'immobile è identificato nella zona Sistema della Residenza, Ambito Residenziale Consolidato.

Norme tecniche ed indici: Piano delle Regole - Norme Tecniche

Capo IV

art. 9.2 - Ambito Residenziale Consolidato.

Sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione. Gli interventi sono soggetti a permesso di convenzionamento in caso di Sr o Sf superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati:

Uf	0,50 mq/mq;
Q	35%
De, De, Ds	come da art. 2
H max	12,00 mt (3 piani ft + 1 piano mansarda/attico)

Sono ammesse anche:

- nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, sono considerate irrilevanti al fine del calcolo delle distanze e del volume, le autorimesse seminterrate, purché l'estradosso della copertura non sporga più di 100 cm. dalla quota 0,00 del terreno, anche rispetto ai fondi finitimi. Sopra la copertura deve essere posato uno strato di terreno alto 40 cm. idoneo alla formazione di un manto erboso.

- Non è comunque ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie e simili, di carattere provvisorio, anche se prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

- I fabbricati a destinazione produttiva dismessi esistenti non possono essere riutilizzati se non limitatamente alle destinazioni ammesse dal presente articolo.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra	Sup. reale lorda	100,50	1,00	100,50
Piano interrato	Sup. reale lorda	46,60	0,60	27,96
Cantina	Sup. reale lorda	9,80	0,30	2,94
	Sup. reale lorda	156,90		131,04

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fundazioni: tipologia: continue per i muri portanti e a trave rovescia per i pilastri. materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Strutture verticali: materiale: muratura in cls, forati portanti, C.A., condizioni: sufficienti. Le strutture perimetrali sono in muratura di cls fino al primo solaio. Dal primo solaio fino al tetto sono di forati portanti. In altre parti sono stati utilizzati pilastri in C.A. fino al tetto.

Tetti: materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Solai: Travi in spessore di solaio. tipologia: olao misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele, condizioni: sufficienti.

Luci varie con luce max pari a 4,80 mt.
 Copertura del piano interrato: prefabbricate.
 Altri solai: del tipo misto gettato in opera con laterizi alti 18 cm.

Copertura: tipologia: a falde, materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale condominiali: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Scale interne all'appartamento: tipologia: a chiocciola, materiale: ferro, condizioni sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: oppia e tripla anta a battente, materiale: legno, protezione: persiane, materiale protezione: legno, condizioni: sufficienti.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.

Parati esterni: materiale: muratura di mattoni forati, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: sufficienti.

Parati Esterni: materiale: elementi autobloccanti, condizioni: sufficienti.

Parati Interni: marmo, granito, parquet, klinker, ceramica, condizioni: buone.

Piano terra
 Marmo: zona giorno e disinpegno zona notte
 Granito: bagno

Parquet: camere da letto

Piano interrato
 Klinker: locali di servizio del piano interrato

Ceramica: lavanderia.

Plafondi: materiale: stabilitura, condizioni: buone.

Scale: posizione: a rampe parallele, rivestimento: marmo, condizioni: buone.

Impianti:
Elettrica: tipologia: sottotraccia, conformità: da collaudare.
Fognaria: tipologia: separata, recapito: collettore o rete comunale, conformità: da collaudare.
Idrica: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Termica: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, diffusori: termosifoni in alluminio verniciato, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: da collaudare.
Cinematica: tipologia: audio, condizioni: buone, conformità: da collaudare.

Accessori:

A.1. Box singolo:

Identificativi Catasto Fabbricati
foglio 8 mappale 1832 subalterno 28, categoria C/6, classe 1,
composto da vani 16 mq, posto al piano S1, - rendita: 38,84, intestato a [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3,
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3,
[REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 vedova.

Coerenze, da Nord, in senso orario
Nord, corsetto e spazio di manovra autorimessa interrata; Est, altra
unità immobiliare; Sud, terrapieno; Ovest, altra unità immobiliare.

È posto al piano S1.

Parie interne: materiale: battuto di cemento, condizioni: buone.
Corsetto: tipologia: anta singola basculante, materiale:
alluminio, apertura: manuale, condizioni: buone.
Elettrica: tipologia: con cavi a vista, condizioni: sufficienti,
conformità: da collaudare.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il fine della perizia è quello di individuare il più attendibile valore economico del bene identificabile con il suo valore di mercato.

Nel giudizio di stima è compreso tutto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui esso insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'area e con la costruzione stessa, inclusa la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni (impianti esterni, aree ed opere murarie esterne, recinzioni, scale comuni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dell'immobile, analizzando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima.

La determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, a seguito di indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili similari a quello oggetto di stima ed aventi la stessa destinazione d'uso.

Si è poi proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore venale medio dell'immobile.

A tale proposito sono stati tenuti presenti: lubicazione dell'immobile, posto in zona semicentrale, la sua accessibilità, le sue caratteristiche tecnico costruttive e tutte le opere edilizie necessarie per rendere conforme l'immobile in riferimento alle difformità edilizie riscontrate.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Bergamo, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Comune di Bergamo BG, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie immobiliari che trattano gli immobili della zona, Osservatorio Immobiliare di Bergamo e Provincia, Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio., Osservatorio FIAIP dei prezzi degli immobili di Bergamo e Provincia anno 2012, Listino prezzi degli immobili di Bergamo e provincia F.I.M.A.A. anno 2012..

8.3. Valutazione corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore dritto e quota
A	appartamento con annesso box singolo.	131,04	€ 332.496,00	€ 221.664,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 33.249,60

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 4.100,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 188.414,40

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 184.314,40

Relazione lotto 183 creata in data 26/01/2013
Codice documento: 1814-11-000182-003



La sottoscritta dichiara che copia dell'elaborato peritale e relativi allegati è stata trasmessa alle parti come di seguito:

- al Creditore Precedente E.L. 182/2011, Avv. usante;
- al Creditore Precedente E.L. 681/2011 (riunita alla E.L. 182/2011), Avv. usante;
- ai Creditori Interventisti, a mezzo Poste Italiane con raccomandata A/R;
- ai debitori, a mezzo Poste Italiane con raccomandata A/R;

Bergamo, 29 gennaio 2013



Allegato N.01
Documentazione Fotografica

Lotto 001 - Bergamo Via Quarenghi - fg. 26 mapp. 967 sub. 704 e sub. 705

Allegato N.02

Documentazione Catastale

Lotto 001 - Bergamo Via Quarenghi - fg. 26 mapp. 967 sub. 704 e sub. 705



01 - Sud-Ovest, prospetto via Quarenghi



02 - Sud-Ovest, prospetto via Quarenghi



03 - Nord-Ovest, prospetto cortile interno



04 - Sud-Est, prospetto cortile interno



05 - Piano terra, interno negozio



06 - Piano terra, interno negozio



07 - Piano interrato, magazzino



08 - Piano interrato, magazzino



09 - Piano interrato, magazzino



10 - Piano interrato, magazzino



11 - Piano interrato, magazzino



12 - Piano interrato, magazzino



13 - Cortile esterno, rampa di accesso autorimessa interrata



14 - Cortile esterno, corsello autorimessa interrata



15 - Piano interrato, box



16 - Piano interrato, Box

Allegato N.01
Documentazione Fotografica

Lotto 002 - Bergamo Via Salvecchio - fg. 1 mapp. 800 sub. 708 griffato mapp. 3018 sub. 701



01 - Via salvecchio, portone di accesso al cortile condominiale



02 - Via salvecchio, portone di accesso al cortile condominiale



03 - Atrio di accesso al cortile condominiale



04 - Prospetto sul ortile condominiale



05 - Cortile condominiale



06 - Scala condominiale



07 - Scala condominiale



08 - Porta di ingresso appartamento



09 - Ingresso-Cottura-Pranzo



10 - Ingresso-Cottura-Pranzo



11 - Scala di accesso al servizio igienico e al soppalco



12 - Soppalco



13 - Servizio igienico, antibagno



14 - Servizio igienico, bagno



01 - Cancello pedonale area condominiale



02 - Cancello carrabile area condominiale



03 - Area condominiale



04 - Prospetto Est



05 - Portone di accesso condominiale



06 - Porta di accesso appartamento



07 - Ingresso-Pranzo-Soggiorno



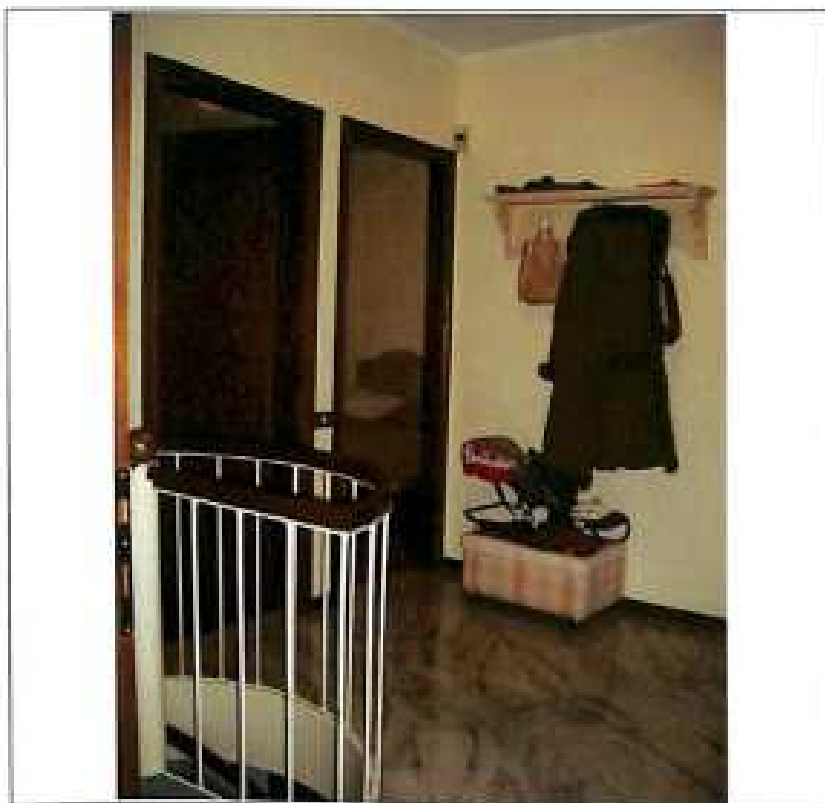
08 - Ingresso-Pranzo-Soggiorno



09 - Cucina



10 - Cucina



11 - Disimpegno zona notte



12 - Disimpegno zona notte, scala di accesso piano interrato



13 - Camera da letto matrimoniale



14 - Camera da letto singola



15 - Bagno



16 - Bagno



17 - Piano interrato, scala di accesso piano terra



18 - Piano interrato, porta di accesso corridoio cantine



19 - Piano interrato, spazi di servizio



20 - Piano interrato, lavanderia



21 - Piano interrato, porta di accesso cantina



22 - Piano interrato, cantina



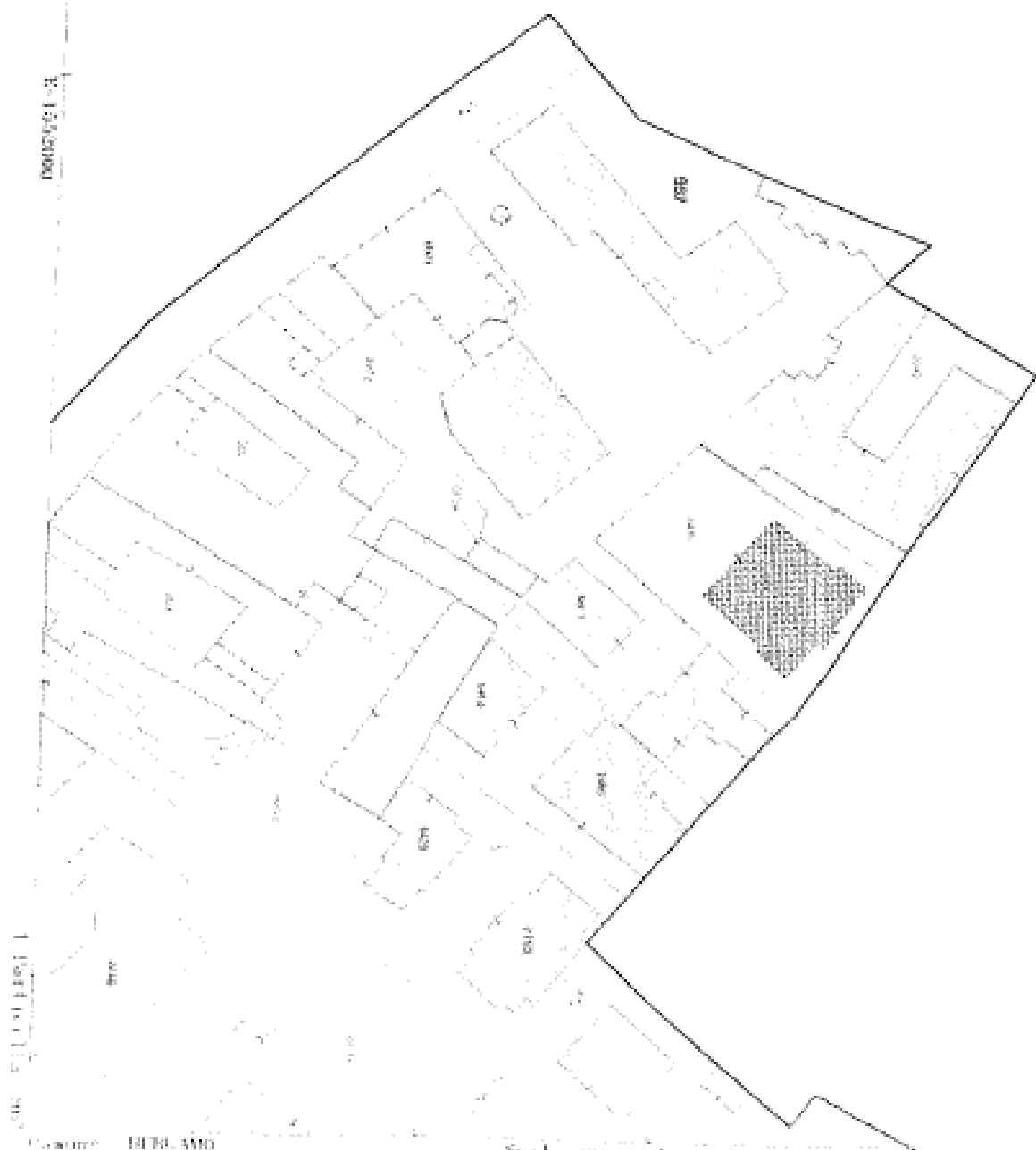
23 - Rampa di accesso autorimessa interrata



24 - Piano interrato, box

N=5038900

E=1542900



Scale originale 1/1000
Dimensione cartice 267 000 x 189 000 metri

Cantieri BTR-AMO
Fig. 1/101

28 Nov 2012 11:42
Prat. n. 1200965/2012

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Esibizione protocollo n. del
Planimetria di u. z. u. m Comune di Bergamo
Via Giacomo Quarenghi

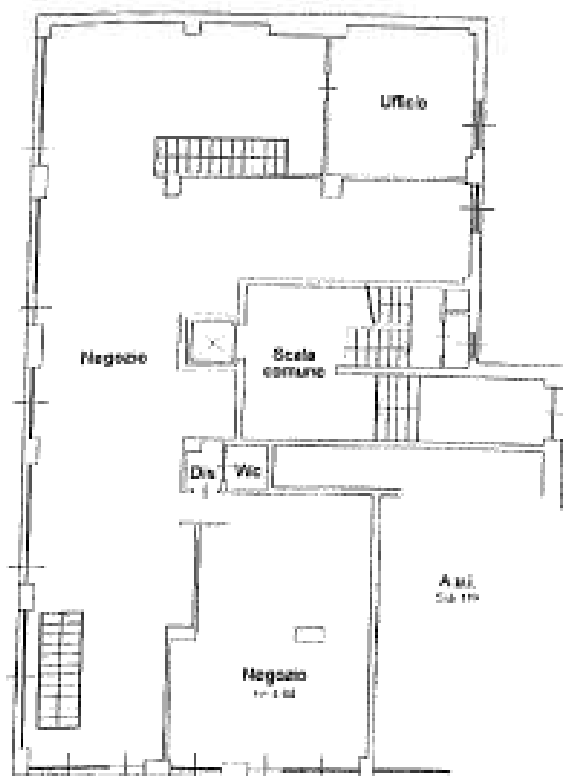
cat. 42

Identificativa Catastale:
Sezione: 80
Foglio: 26
Particella: 967
Subalterno: 704

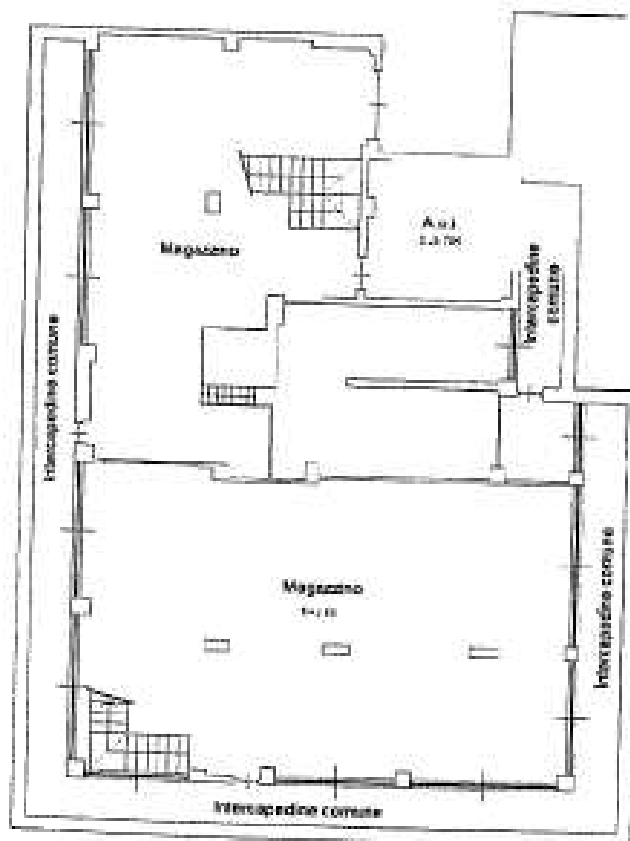
Compilata da:
Lebbolo Matteo Francesco
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Bergamo

N. 04028

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo
 Via Giacomo Quarenghi _____

civ. 42

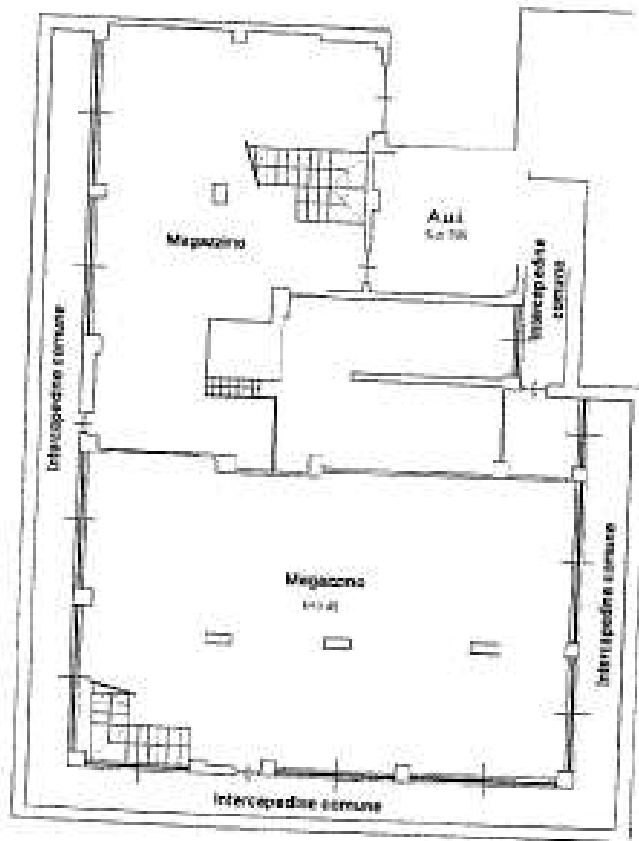
Identificativi Catastali:
 Sezione: 80
 Foglio: 26
 Particella: 967
 Subalterno: 704

Compilata da:
 Lebbole Matteo Francesco
 Iscritta all'albo:
 Geometri
 Prov. Bergamo

N. 04028

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO INTERRATO



Via Quarenghi

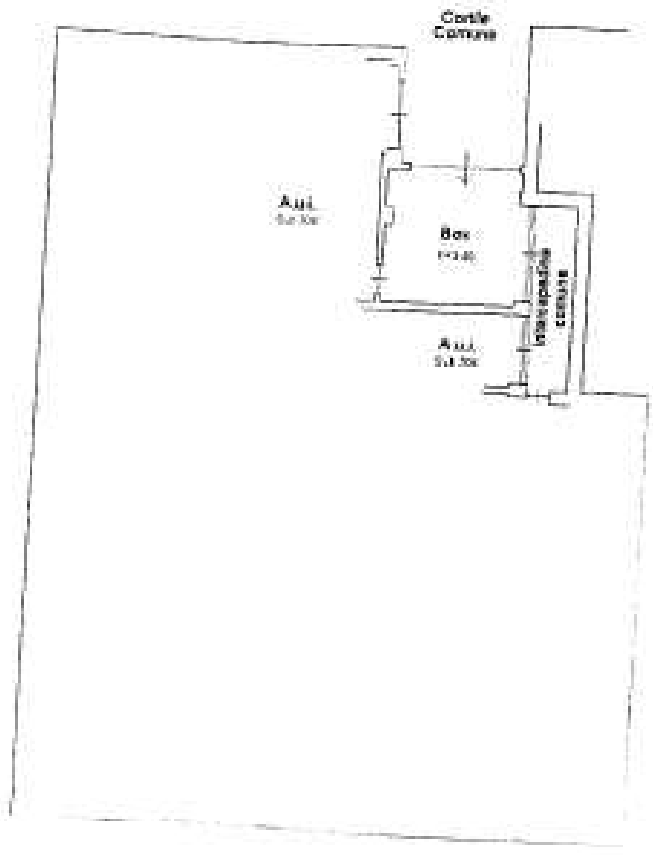
PIANO TERRA



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____ Planimetria di u.i.u. in Comune di Bergamo Via Giacomo Quarantini		cat. 42
Identificativi Catastali: Sezione: 50 Foglio: 26 Particella: 967 Subalterno: 705	Compilata da: Lebbolo Matteo Francesco Iscritto all'albo: Geometri Prov. Bergamo	N. 04028

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANO INTERRATO



Esecuzione Forzata N.005143/11 - N. Reg. Im. 58802
Banca di Credito Cooperativo di Sorisole e Legnano S.C. contro [REDACTED]

Allegato N.02

Documentazione Catastale

Loto 002 - Bergamo Via Salvecchio - fg. 1 mapp. 800 sub. 708 graffato mapp. 3018 sub. 701

N 5961400

Ufficio Provinciale di IMBROSCO - Direttore DR. ING. ANGELO IZZO



Via S. Felice 90 cap.

E 1561400

Scala originale: 1:1000
Dimensione cartina: 267 000 x 180 000 metri

26 Nov 2012 16.12
Prot. n. 7271/93/2012

1 Part. 0159 - 908

Comune: IMBROSCO
Foglio: 11



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

CATASTO EDILIZIO URBANO (MOD. 13-A-1030, n. 652)

Planimetria di via **SALVECCO** n. **SALVECCO**

MOD. 10/1031

(L. 487)
(M. 600)

di P. 13

PER SOSTITUZIONE DEL MOD. N° 1536/1985
ESIBIRE MOD. PROT. N° **ML**

ESTRATTO ALFAB. 4-600
P. 10. 1. 2. 3.



PIANO PRIMO
n. 2.500



SALVECCO

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

PROF. ALL. 1000

V 4783/90
CAT. A

Geometra
A. Fermo
I. Geometri
BORGARO & C. S.p.A.
Via *Salvecco*

AVV

Allegato N.02

Documentazione Catastale

Lotto 003 - Torre Boldone Via S. Martino Vecchio - fg. 8 mapp. 1832 sub. 1 e sub. 28



N=5002300

S=1500000

Comune: TORRE BRANCA
10116

Scala originale 1:2000
Dimensione cartina 514 000 x 370 000 metri

20 Nov 2012 14:41
Prof. n. 1209473/2012

10 metri

1:1000



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI TECNICI EDIZIONI

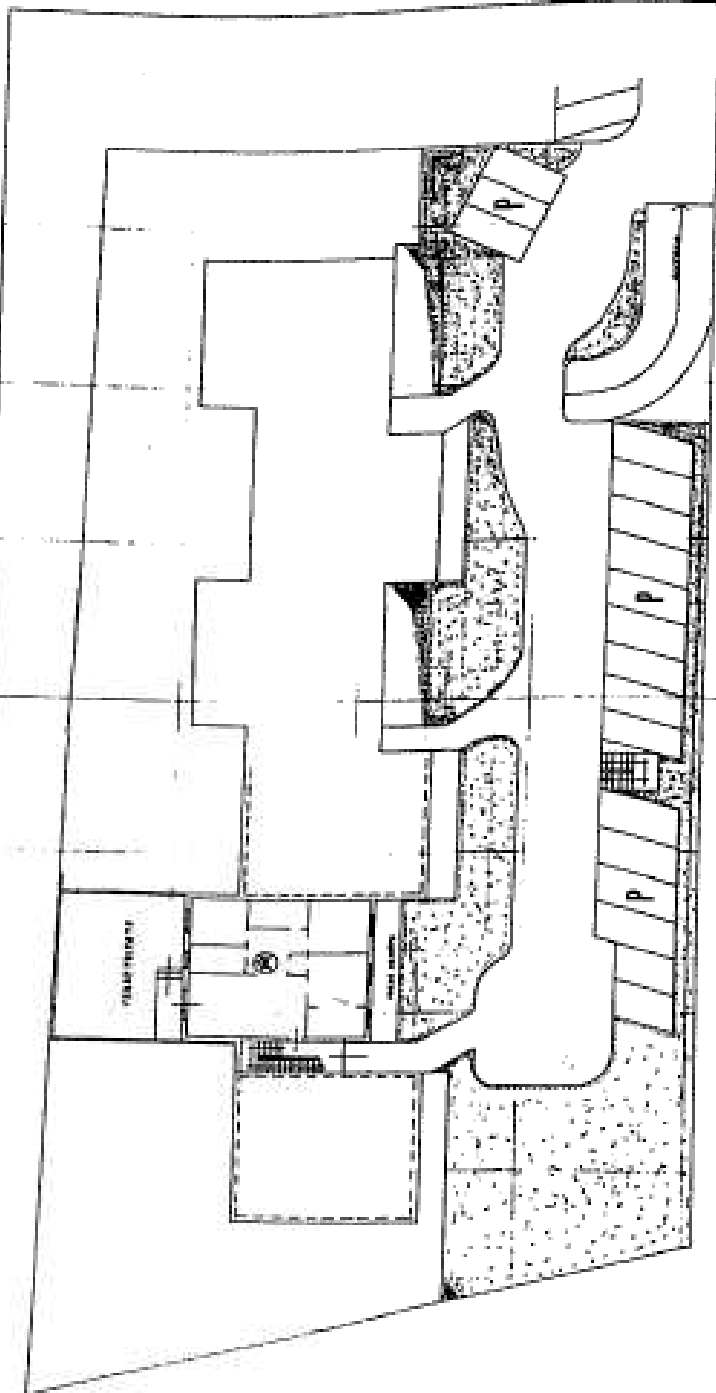
Art. 30

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di **TRIVERO** - Provincia di **BIELLA**

Fig. 5 - Foglio 500-47

Allegati alla Dichiarazione presentata all'Ufficio Tributi Territoriale di **Biella**



ORIENTAMENTO



Scala 1:1000

SPAZIO RISERVATO PER LE AUTOMOBILI PUBBLICHE

Area 15,140 mq

Area 32,82 mq

Completato dal **Geometra** **Enrico** **Garofalo**

Autore dell'atto di **affidamento**

del **Comune** di **TRIVERO**

per

Pratica di **Urbanizzazione**

CONFERMA DEL CATASTRO

del 19/11/1954

500/47

10 metri



Aut. Urban. Comune Milano (Italia)

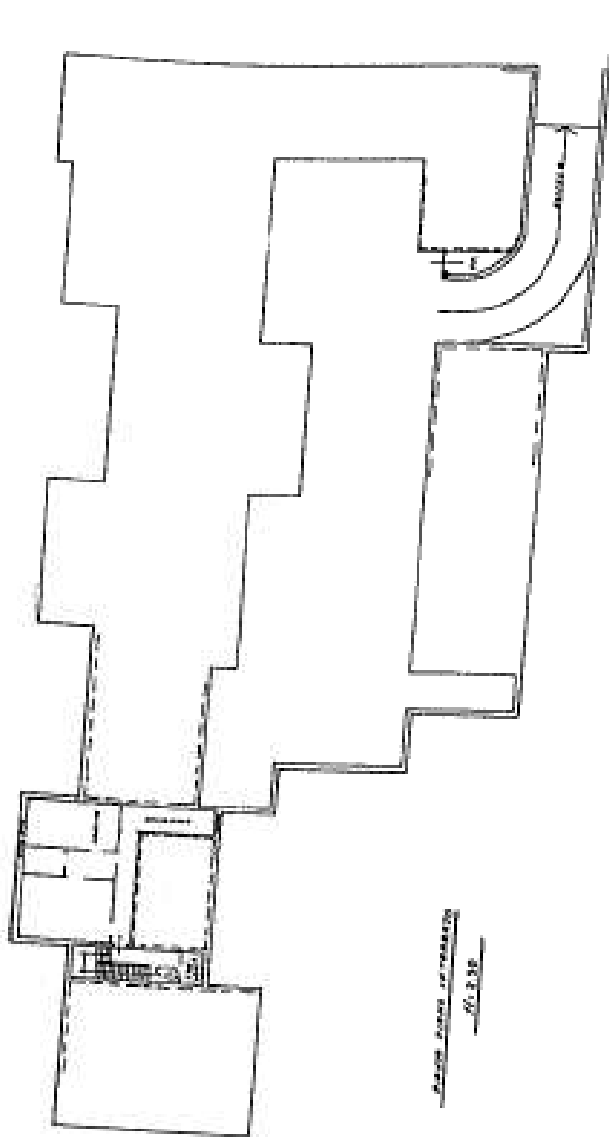
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria del immobile sito in Comune di Milano, Via **[REDACTED]**, n. 5, frazione Sesto

Stato alla data di deposito perizia dell'Ufficio Tecnico Comunale di Milano, il **[REDACTED]**

1918/1919

Scala 1:100



Aut. Urban. Comune Milano

1918/1919

ORIENTAMENTO



Scala 1:100

Completato dal **[REDACTED]**

Aut. Urban. Comune Milano

<p>Numero di foglio catastale</p> <p>1660/181</p> <p>dati al 31/12/1918</p>	<p>NUMERO CATASTRALE</p> <p>2.100/1.100/1.100/1.100</p> <p>Stato alla data</p> <p>Stato all'epoca</p> <p>Stato attuale</p> <p>Stato a oggi</p> <p>Aut. Urban. Comune Milano</p>
--	---

1918

1232/4

10 metri



MINISTERO DELL'INDUSTRIA

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTRO E DEI SERVIZI AGENZIARI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

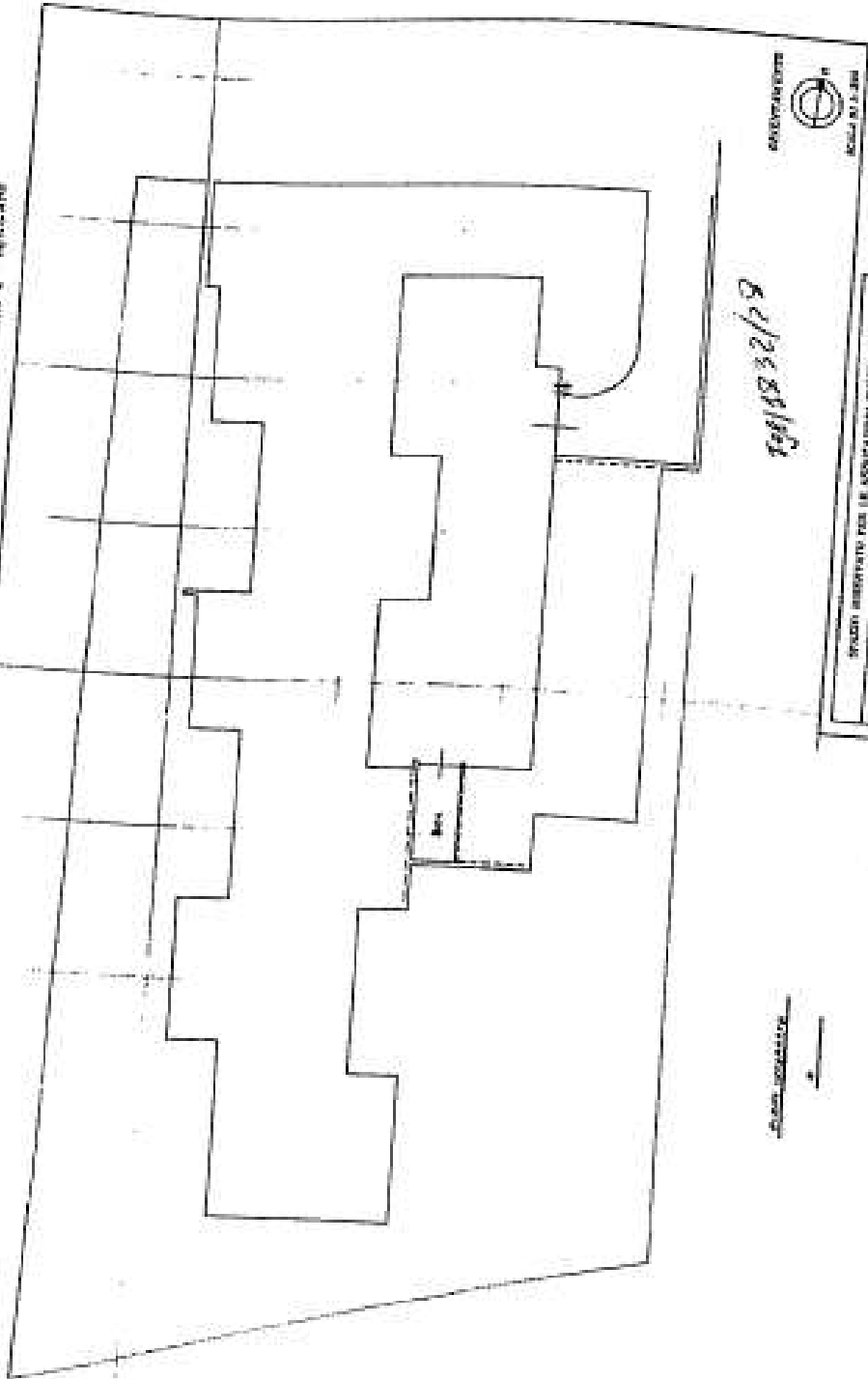
Procedimento amministrativo attuato nel Comune di Torino - Baldozzato

Dis. n. 5

Allegato alla deliberazione presa dal Consiglio Comunale n. 4 del 12/11/1958

Art. 5

100/30



100/30/28

Scale 1:1000



REGOLAMENTO PER LE ANNOTAZIONI E LE RIFORME

del 10/11/1958

del n. 9507

Comune di Torino

Ufficio di Catastro

Ufficio di Baldozzato

Dis. n. 5

del 12/11/1958