

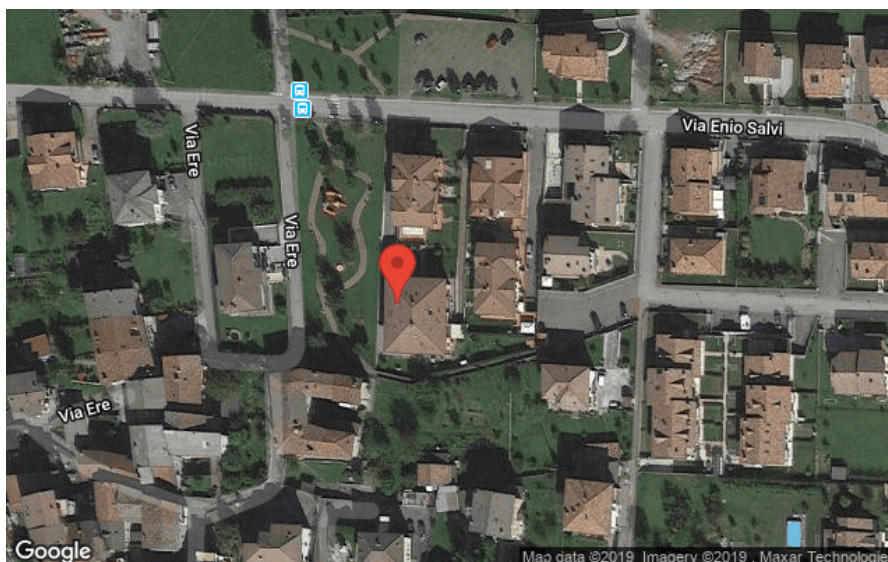
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 217/2018

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. GIOVANNI PANZERI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria
Codice fiscale: SNTDRD68E22F839K
Studio in: Piazza Varsavia 7 - Bg 24128
Email: info@esdesign.it
Pec: info@pec.esdesign.it

Beni in **Zogno (BG)**
Località/Frazione **Stabello**
via Enio Salvi 39/G

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno

| | |
|---|--|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 5 |
| Corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno | 5 |
| Corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 5 |
| Corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 6 |
| 2. DESCRIZIONE | 6 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 6 |
| Corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno | 6 |
| Corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 8 |
| Corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 9 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 10 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 11 |
| Corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno | 11 |
| Corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 11 |
| Corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 11 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 11 |
| Corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno | 11 |
| Corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 12 |
| Corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 12 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 13 |
| Corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno | 13 |
| Corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 13 |
| Corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 13 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 13 |
| Corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno | 15 |
| Corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno | Errore. Il segnalibro non è definito. |
| Corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 18 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 18 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 19 |
| Corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno | 19 |
| Corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 19 |
| Corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 19 |

| | |
|---|----|
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 20 |
| Corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno..... | 20 |
| Corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 21 |
| Corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 21 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 21 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 22 |
| Corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno..... | 22 |
| Corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 22 |
| Corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno | 22 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 22 |
| Criterio di stima | 22 |
| Fonti d'informazione..... | 22 |
| Valutazione corpi | 22 |
| Adeguamenti e correzioni della stima | 24 |
| Prezzo base d'asta del lotto | 24 |
| Regime fiscale della vendita | 24 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. GIOVANNI PANZERI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 22-11-2019 alle 10.30
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Architetto Eduardo Santamaria
Data nomina: 26-06-2019
Data giuramento: 10-07-2019
Data sopralluogo: 02-09-2019
Cronologia operazioni peritali:

A seguito accettazione dell'incarico lo scrivente ha dato avvio allo svolgimento delle operazioni peritali cronologicamente così svolte:

- in data 19/07/2019 si è recato presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate per verificare la presenza di contratti di affitto regolarmente registrati, la ricerca ha dato esito negativo;
- In data 23/07/2019 ha eseguito le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bergamo e presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare della medesima Agenzia (ex Conservatoria RR.II) al fine di verificare eventuali pignoramenti, passaggi di proprietà, iscrizioni ed annotazioni nel periodo successivo alla data di trascrizione del pignoramento, fino ad oggi;
- in data 02/09/2019 ha effettuato accesso agli atti presso il Servizio Edilizia ed Urbanistica del Comune di Zogno (Bg), verificando la regolarità edilizia delle unità pignorate, ed accertando la classificazione e destinazione d'uso degli immobili in base al vigente PGT e RE, chiedendo copia di parte della documentazione visionata. Inoltre, ha richiesto ed ottenuto presso l'ufficio anagrafe il certificato di stato civile degli esecutati, nonché lo storico di residenza degli occupanti l'immobile;
- In data 02/09/2019 ha effettuato il sopralluogo presso le unità ed eseguito i rilievi geometrici e fotografici di rito.

Nel periodo successivo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati ed i documenti reperiti, il sottoscritto redigeva la propria relazione di consulenza tecnica estimativa ed i relativi allegati.

Beni in **Zogno (BG)**
Località/Frazione **Stabello**
via Enio Salvi 39/G

Lotto: 001 - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugato

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Coniugata

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS,

OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 2, particella 1645, subalterno 16, indirizzo VIA ERE n. SN , piano S1-T, comune Zogno, categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, superficie 116 mq, rendita € 440,28 €

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

Confini: da Nord in senso orario: al piano terra: prospetto su altra proprietà (mappale 1644); confine con proprietà di terzi (sub. 17) e con scala di accesso comune (sub. 3); confine con proprietà di terzi (sub. 19); prospetto su corsello di accesso comune; al piano seminterrato: confine con proprietà di terzi (sub. 7); confine con proprietà di terzi (sub. 8) confine con proprietà di terzi (sub. 2); prospetto su corsello di accesso comune.

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

Identificativo corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS,

OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 2, particella 1645, subalterno 7, indirizzo VIA ERE n. SN , piano S1, comune Zogno, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita € 34,09

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

Confini: da Nord in senso orario: confine con proprietà di terzi (sub. 6); confine con proprietà comune (interapedine); confine con proprietà di terzi (sub. 8); confine con area di manovra comune (sub1).

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

Identificativo corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED]

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: [REDACTED]

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS,

OMISSIS nata a OMISSIS, foglio 2, particella 1645, subalterno 5, indirizzo VIA ERE n. SN , piano S1, comune Zogno, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 34,09

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

Confini: da Nord in senso orario: confine con proprietà di terzi (sub.4); confine con proprietà comune (intercapedine); confine con proprietà di terzi (sub.6); confine con area di manovra comune (sub.1)

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

Si rileva la corrispondenza fra i dati catastali dei beni indicati in visura e i dati catastali indicati nel pignoramento.

2 DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Le unità immobiliari oggetto della presente procedura, sono ubicate in località OMISSIS non distante dal centro storico del Comune di OMISSIS (Bg), in zona residenziale, con buone aree a parcheggio e viabilità locale limitata ai soli residenti, adeguatamente regolamentata e pertanto non congestionata.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi buoni.

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

Servizi offerti dalla zona: Scuola materna (500 m.), Scuola elementare (3,5 km.), Municipio (3,6 km.)

Caratteristiche zone limitrofe: boschive

Importanti centri limitrofi: San Pellegrino Terme.

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: autobus 50 m

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno**

Trattasi di un'unità immobiliare posta al piano terra di edificio edificato lungo la via Enio Salvi.

L'unità immobiliare si distribuisce su un due livelli così composti:

- entrando si accede ad un locale soggiorno - cucina, da cui si accede ad un locale disimpegno che distribuisce verso il bagno, le due camere e un piccolo ripostiglio e ad una scala a chiocciola da cui si accede alla taverna al piano interrato. Dalla suddetta taverna, attraverso una porta si accede ad una delle autorimesse di proprietà.

Completa l'unità immobiliare un'area esterna composta da balcone e un ampio giardino esclusiva a livello accessibile dal soggiorno-cucina e da una camera da letto.

L'accesso all'abitazione avviene attraverso un percorso e un vano scala comuni.

Tutti i pavimenti dell'appartamento presentano pavimenti e rivestimenti ceramici ad eccezione delle camere da letto dove le pavimentazioni sono in parquet.

Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza pari a circa 2,20 m ed è dotato di doccia.

La porta di ingresso è di tipo blindato e le porte interne sono in legno, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera con antoni oscuranti in legno.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, mentre la produzione di acqua calda sanitaria ed il riscaldamento sono affidati ad un impianto autonomo alimentato a gas, i terminali impiantistici per il riscaldamento sono termosifoni in alluminio.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa 75,00 mq, i locali di servizio (taverna) sviluppano una superficie lorda complessiva pari a circa 25,00 mq mentre le pertinenze esterne (balcone e giardino) sviluppano una superficie lorda pari a circa 35,00 mq e 53,00 mq.

Superficie lorda complessiva di circa mq 188,00.

E' posto al piano: Terra - interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 m al piano terra e 2,40 m al piano interrato

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

Superficie complessiva di circa mq **188,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 2006

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,55 mt

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Cancello</i> | tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: manuale condizioni: buone |
| <i>Infissi esterni</i> | tipologia: anta singol/doppia a battente materiale: legno protezione: antoni materiale protezione: legno condizioni: ottime |
| <i>Infissi interni</i> | tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: ottime |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: ottime |
| <i>Pavim. Esterna</i> | materiale: piastrelle in materiale ceramico condizioni: buone |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle di ceramica/parquet condizioni: ottime |
| Impianti | |

| | |
|-------------------|--|
| <i>Citofonico</i> | tipologia: audio condizioni: buone |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone |
| <i>Gas</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in rame condizioni: buone |
| <i>Idrico</i> | tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale condizioni: buone |
| <i>Termico</i> | tipologia: autonomo alimentazione: metano diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|---------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 2006 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI |
| Riscaldamento: | |
| <i>Esiste impianto di riscaldamento</i> | SI |
| <i>Tipologia di impianto</i> | Caldaia |
| <i>Stato impianto</i> | buono |
| <i>Potenza nominale</i> | 23,5 KW |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 2006 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità</i> | SI |
| Ascensori montacarichi e carri ponte: | |
| <i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i> | SI |
| <i>Esistenza carri ponte</i> | NO |

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **B - Autorimessa in località Stabello, Zogno**

Trattasi di un'autorimessa posta al piano interrato dell'edificio edificato in via Enio Salvi avente anta basculante in ferro a movimentazione manuale. Il locale presenta pareti in mattoni di cemento a vista e solaio di copertura in lastre di predalles, pavimentazione piastrellata in gres ed impianto elettrico a vista e sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa 18,00 mq. Date le dimensioni, il vano si presta ad ospitare agevolmente oltre ad un'autovettura anche eventuali ciclomotori e/o scaffalature.

L'accesso all'autorimessa avviene dal corsello comune di accesso e manovra e, attraverso una porta, dalla taverna dell'appartamento.

Superficie complessiva di circa mq **18,00**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2006**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,40 mt**

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Cancello</i> | tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: muratura di blocchi di cls vibrato coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: anta basculante materiale: alluminio condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 2006 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI |

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo C - Autorimessa in località Stabello, Zogno**

Trattasi di un'autorimessa posta al piano interrato dell'edificio edificato in via Enio Salvi avente anta basculante in ferro a movimentazione manuale. Il locale presenta pareti in mattoni di cemento a vista e solaio di copertura in lastre di predalles, pavimentazione piastrellata in gres ed impianto elettrico a vista e sviluppa una superficie lorda complessiva pari a circa 17,00 mq. Date le dimensioni, il vano si presta ad ospitare agevolmente oltre ad un'autovettura anche eventuali ciclomotori e/o scaffalature.

L'accesso all'autorimessa avviene dal corsello comune di accesso e manovra.

Superficie complessiva di circa mq **17,00**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2006**

ha un'altezza utile interna di circa m. **2,40 mt**

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in ottimo stato di conservazione.

Caratteristiche descrittive

| Componenti edilizie e costruttive | |
|-----------------------------------|---|
| <i>Cancello</i> | tipologia: doppia anta a battente materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone |
| <i>Pareti esterne</i> | materiale: muratura di blocchi di cls vibrato |

| | |
|----------------------------|--|
| | coibentazione: inesistente rivestimento: al rustico condizioni: buone |
| <i>Pavim. Interna</i> | materiale: piastrelle di gr?s condizioni: buone |
| <i>Portone di ingresso</i> | tipologia: anta basculante materiale: alluminio condizioni: buone |
| Impianti | |
| <i>Elettrico</i> | tipologia: con cavi a vista tensione: 220V condizioni: buone |

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|--|------|
| <i>Esiste impianto elettrico</i> | SI |
| <i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i> | 2006 |
| <i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i> | SI |

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

Numero pratica: P.E. 27/2005-0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato plurifamiliare e demolizione di una stalla in attuazione del P.L. di Stabello

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/04/2005 al n. di prot. 5293

Rilascio in data 18/01/2006 al n. di prot. 676-CC/mb

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

Numero pratica: DIA in Variante n. 44D/2008-0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato plurifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/05/2008 al n. di prot. 6189 CC/mb

Abitabilità/agibilità in data 11/09/2008 al n. di prot. 11067

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

Numero pratica: P.E. 27/2005-0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato plurifamiliare e demolizione di una stalla in attuazione del P.L. di Stabello

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/04/2005 al n. di prot. 5293

Rilascio in data 18/01/2006 al n. di prot. 676-CC/mb

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

Numero pratica: DIA in Variante n. 44D/2008-0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato plurifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/05/2008 al n. di prot. 6189 CC/mb

Abitabilità/agibilità in data 11/09/2008 al n. di prot. 11067

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

Numero pratica: P.E. 27/2005-0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato plurifamiliare e demolizione di una stalla in attuazione del P.L. di Stabello

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 28/04/2005 al n. di prot. 5293

Rilascio in data 18/01/2006 al n. di prot. 676-CC/mb

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

Numero pratica: DIA in Variante n. 44D/2008-0

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Per lavori: Nuova costruzione fabbricato plurifamiliare

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/05/2008 al n. di prot. 6189 CC/mb

Abitabilità/agibilità in data 11/09/2008 al n. di prot. 11067

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

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

Identificativo corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

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

Identificativo corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

| | |
|----------------------------------|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | n. 3 del 08-04-2014 - Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.1 |
| Zona omogenea: | P.A.V. Piani attuativi vigenti confermati |
| Norme tecniche di attuazione: | Il Piano individua gli ambiti attualmente interessati da Piani Attuativi tuttora vigenti che vengono confermati nella loro piena validità ed efficacia fino alla loro completa esecuzione. Gli inter- |

| | |
|---|---|
| | venti edilizi e urbanistici privati e per attrezzature e infrastrutture pubbliche vengono eseguiti secondo la disciplina previgente anche attraverso varianti di adeguamento al Piano Attuativo che non costituiscono Variante al PGT. Alla scadenza del termine di validità le previsioni planivolumetriche divengono parte integrante del Piano delle Regole mentre attrezzature e infrastrutture costituiscono parte integrante del Piano dei Servizi, anche in questo caso senza necessità di Variante. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Rapporto di copertura: | 1/3 Sf |
| Altezza massima ammessa: | 7,50 m |
| Volume massimo ammesso: | 4.371,29 mc |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

**Identificativo corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G**

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | n. 3 del 08-04-2014 - Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.1 |
| Zona omogenea: | P.A.V. Piani attuativi vigenti confermati |
| Norme tecniche di attuazione: | Il Piano individua gli ambiti attualmente interessati da Piani Attuativi tuttora vigenti che vengono confermati nella loro piena validità ed efficacia fino alla loro completa esecuzione. Gli interventi edilizi e urbanistici privati e per attrezzature e infrastrutture pubbliche vengono eseguiti secondo la disciplina previgente anche attraverso varianti di adeguamento al Piano Attuativo che non costituiscono Variante al PGT. Alla scadenza del termine di validità le previsioni planivolumetriche divengono parte integrante del Piano delle Regole mentre attrezzature e infrastrutture costituiscono parte integrante del Piano dei Servizi, anche in questo caso senza necessità di Variante. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Rapporto di copertura: | 1/3 Sf |
| Altezza massima ammessa: | 7,50 m |
| Volume massimo ammesso: | 4.371,29 mc |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

Identificativo corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G

| | |
|---|---|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio |
| In forza della delibera: | n. 3 del 08-04-2014 - Variante al Piano di Governo del Territorio - Variante n.1 |
| Zona omogenea: | P.A.V. Piani attuativi vigenti confermati |
| Norme tecniche di attuazione: | Il Piano individua gli ambiti attualmente interessati da Piani Attuativi tuttora vigenti che vengono confermati nella loro piena validità ed efficacia fino alla loro completa esecuzione. Gli interventi edilizi e urbanistici privati e per attrezzature e infrastrutture pubbliche vengono eseguiti secondo la disciplina previgente anche attraverso varianti di adeguamento al Piano Attuativo che non costituiscono Variante al PGT. Alla scadenza del termine di validità le previsioni planivolumetriche divengono parte integrante del Piano delle Regole mentre attrezzature e infrastrutture costituiscono parte integrante del Piano dei Servizi, anche in questo caso senza necessità di Variante. |
| Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico: | NO |
| Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità? | NO |
| Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari? | NO |
| Rapporto di copertura: | 1/3 Sf |
| Altezza massima ammessa: | 7,50 m |
| Volume massimo ammesso: | 4.371,29 mc |
| Residua potenzialità edificatoria: | NO |
| Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT: | SI |

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G**

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

**Identificativo corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G**

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

**Identificativo corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Stabello, via Enio Salvi 39/G**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 26/03/2009. In forza di per titoli ultraventennali.

Note: Si precisa che, catastalmente le unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui ai mappali 1645 sub. 16, 7 e 5 derivano dalla denuncia di accatastamento n.2603.1/2008 del 3.7.2008 preceduta dal tipo mappale n.212804.1/2008 del 24.6.2008 presentato per fondere nel mappale 1645 del Foglio 9 del Catasto Terreni di Ha.0.01.30 (originato, in forza del frazionamento n.212804.1/2008 del 24.6.2008 dal mappale 1550 dello stesso Foglio di Ha.0.01.90 a sua volta originato, in forza del frazionamento n.266011.1/2004 del 2.11.2004 dal mappale 1452 di Ha.0.06.94 a sua volta originato, in forza del frazionamento n.910464.1/2000 del 28.1.2000 dal mappale 1406 di Ha.0.12.54 originato, in forza del frazionamento n.516138.2/1995 del 3.3.1995, dal mappale 704 di Ha.0.40.00) i mappali 1647 di Ha.0.08.76 (originato, in forza del frazionamento n.212804.1/2008 del 24.6.2008 dal mappale 1544 dello stesso Foglio di Ha.0.20.78 a sua volta originato, in forza del frazionamento n.266011.1/2004 del 2.11.2004 dal mappale 1407 di Ha.0.21.48 originato, in forza del frazionamento n.516138.2/1995 del 3.3.1995, dal mappale 400 di Ha.0.22.60), 1652 di Ha.0.00.90 (originato, in forza del frazionamento n.212804.1/2008 del 24.6.2008 mappale 1542 dello stesso Foglio di Ha.0.04.55 a sua volta originato, in forza dal frazionamento n.266011.1/2004 del 2.11.2004 dal mappale 403 di Ha.0.04.70) e 1654 di Ha.0.00.21 (originato, in forza del frazionamento n.212804.1/2008 del 24.6.2008 dal mappale 1539 dello stesso Foglio di Ha.0.02.20 a sua volta originato, in forza del frazionamento n.266011.1/2004 del 2.11.2004 dal mappale 404 di Ha.0.05.1 O) e passare all'urbano il risultante mappale 1645 del Foglio 9 del Catasto Terreni. Ciò premesso, le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore il pignoramento, riferite ai mappali in catasto terreni sopra richiamati, da cui derivano per edificazione di fabbricato gli attuali beni censiti in catasto fabbricati sull'attuale mappale 1645, possono così essere riassunte: 1) Per quanto all'originario mappale 704 in catasto terreni: In forza della successione a OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS apertasi a OMISSIS (BG) il OMISSIS in forza del testamento pubblico in data OMISSIS OMISSIS di rep. Atti Ultima Volontà Notaio OMISSIS passato nel fascicolo degli atti tra vivi con verbale in data OMISSIS n.OMISSIS di rep. stesso Notaio registrato a OMISSIS il OMISSIS di cui alla denuncia registrata a OMISSIS il OMISSIS al OMISSIS vol.OMISSIS trascritta a OMISSIS il OMISSIS al n.OMISSIS vol.OMISSIS; del mappale 704 del Foglio 9 del Catasto Terreni divennero proprietari i signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS (BS) il OMISSIS OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, per la quota di proprietà pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi) ciascuno; OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, per la quota di proprietà pari a 28/168 (ventotto centosessantottesimi) ciascuno; In forza della successione ex lege del predetto OMISSIS, apertasi a OMISSIS il OMISSIS di cui alla denuncia di successione registrata a OMISSIS il OMISSIS al OMISSIS vol.OMISSIS trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai n.ri OMISSIS, della quota di proprietà pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi) ad esso spettante sul mappale 704 del Foglio 9 del Catasto Terreni divennero titolari i signori OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS e OMISSISNO, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS per 4/168 (quattro centosessantottesimi) ciascuno; in forza della successione ex lege alla predetta OMISSIS apertasi a Zogo il OMISSIS di cui alla denuncia di successione registrata a OMISSIS al OMISSIS vol.OMISSIS trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai n.ri OMISSIS, della quota di proprietà pari a 4/12 (quattro dodicesimi) ad essa spettante sul mappale 704 del Foglio 9 del Catasto Terreni divennero titolari i predetti signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS e OMISSISNO, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, per 2/168 (due centosessantottesimi) ciascuno e così, complessivamente, per 6/168 (sei centosessantottesimi) ciascuno; in forza della successione ex lege al predetto OMISSIS, nato a OMISSIS (BS) il OMISSIS apertasi il OMISSIS di cui alla denuncia di successione registrata a OMISSIS il 7.9.OMISSIS al n.OMISSIS vol.OMISSIS trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai n.ri OMISSIS, della quota di proprietà pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi) ad esso spettante sul mappale 704 del Foglio 9 del Catasto Terreni divenne titolare il signor OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS (accettazione tacita di eredità trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai n.ri OMISSIS); in forza della successione ex lege al predetto OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il 16.1.1933, apertasi il OMISSIS di cui alla denunci di successione registrata a OMISSIS il OMISSIS al n.OMISSIS trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai n.ri OMISSIS, della quota di proprietà pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi) ad esso spettante sul mappale 704 del Foglio 9 del Catasto Terreni divenne titolare il signor OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS (relativamente alla quale, alla data del sopraddetto pignoramento, non risulta trascritta alcuna accettazione, espressa o tacita, di eredità); in forza dell'atto di compravendita in data OMISSIS n.OMISSIS di rep. Notaio OMISSIS trascritto a OMISSIS il OMISSIS ai n.ri 7804/5661 i signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS per la quota pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi), OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS e OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS per la quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi) ciascuno, vendettero ai signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS e OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS in comunione legale dei beni, la quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi), alla signora OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS la quota di proprietà pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi) e alla signora OMISSIS, nata

a OMISSIS (BG) il [REDACTED] la quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi), del mappale 1452 del Foglio 9 del Catasto Terreni; in forza della divisione in data [REDACTED] OMISSIS di rep. a rogito Notaio OMISSIS trascritta a OMISSIS il 2.3.2000 ai n.ri OMISSIS, i signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) 1 [REDACTED] OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il [REDACTED] e OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [REDACTED] proprietari della quota pari a 28/168 (ventotto centosessantottesimi) ciascuno, OMISSIS, nato a OMISSIS il [REDACTED] proprietario della quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi), OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [REDACTED] proprietaria della quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi), OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [REDACTED] e OMISSIS, nato a OMISSIS il [REDACTED], proprietari la prima della quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi) quale bene personale e entrambi della quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi) in comunione dei beni, OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [REDACTED], proprietaria della quota di proprietà pari a 18/168 (diciotto centosessantottesimi), OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [REDACTED], proprietaria della quota di proprietà pari a 24/168 (ventiquattro centosessantottesimi), OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [REDACTED] proprietaria della quota di proprietà pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi) e OMISSISNO, nato a OMISSIS (BG) il [REDACTED] proprietario della quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi); hanno proceduto alla divisione con assegnazione, tra l'altro, del mappale 1452 del Foglio 9 del Catasto Terreni ai signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) [REDACTED] OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il [REDACTED] e OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/3 (un terzo) ciascuno; in forza della divisione in data [REDACTED] n.OMISSIS di rep. a rogito Notaio OMISSIS trascritta a OMISSIS il 2.3.2000 ai n.ri OMISSIS, i signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) l'1.5.1936, OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il [REDACTED] e OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [REDACTED], hanno proceduto a un'ulteriore divisione con assegnazione al predetto OMISSIS della piena proprietà del mappale 1452 del Foglio 9 del Catasto Terreni; in forza della compravendita in data [REDACTED] n.OMISSIS di rep. a rogito Notaio OMISSIS trascritta a OMISSIS il [REDACTED] ai n.ri OMISSIS4, il predetto signor OMISSIS, quale proprietario esclusivo, ha venduto al signor OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) l'1.5.1936, il mappale 1452 del Foglio 9 del Catasto Terreni; in forza della compravendita in data 30 marzo 2002 n.OMISSIS di rep. Notaio OMISSIS trascritto a OMISSIS [REDACTED] ai n.ri OMISSIS il predetto signor OMISSIS ha venduto alla società OMISSIS con sede a OMISSIS (BG), Codice Fiscale OMISSIS, il mappale 1452 del Foglio 9 del Catasto Terreni; 2) Per quanto all'originario mappale 404 in catasto terreni: in forza della successione a OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il [REDACTED], apertasi a OMISSIS il OMISSIS in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data OMISSIS n.OMISSIS di rep. Notaio OMISSIS registrato a OMISSIS il [REDACTED] al OMISSIS40 trascritto a OMISSIS il 22.12.1982 ai n.ri OMISSIS (denuncia di successione registrata a OMISSIS al OMISSIS vol.OMISSIS trascritta a OMISSIS il [REDACTED] ai n.ri OMISSIS) del mappale 404 del Foglio 9 del Catasto Terreni divennero proprietari i signori [REDACTED] OMISSISNA, nata a OMISSIS, Frazione di OMISSIS (BG) il [REDACTED], OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) 1 [REDACTED], per la quota di proprietà pari a 1/4 (un quarto) ciascuna e OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il [REDACTED], per la residua quota di proprietà pari a 2/4 (due quarti); in forza della successione ex lege alla predetta [REDACTED] OMISSISNA, apertasi il 12.5.1999 di cui alla denuncia di successione registrata a OMISSIS 1 [REDACTED] al OMISSIS vol.OMISSIS trascritta a OMISSIS il [REDACTED] ai n.ri OMISSIS, della quota di proprietà pari a 1/4 (un quarto) ad essa spettante sul predetto mappale 404 del Foglio 9 del Catasto Terreni divennero titolari in parti uguali i predetti signori OMISSIS e OMISSIS (relativamente alla quale, alla data del sopraddetto pignoramento, non risulta trascritta alcuna accettazione, espressa o tacita, di eredità); in forza dell'atto di redistribuzione di aree per piano di lottizzazione in data [REDACTED] n.OMISSIS di rep. a rogito Notaio OMISSIS trascritto a OMISSIS l'1.10.2005 ai n.ri OMISSIS, il mappale 1539 del Foglio 9 del Catasto Terreni, ex 404, venne assegnato alla società OMISSIS con sede a OMISSIS (BG), Codice Fiscale OMISSIS; 3) Per quanto all'originario mappale 403 in catasto terreni: in forza dell'atto di compravendita in data [REDACTED] n.OMISSIS di rep. a rogito Notaio OMISSIS la società OMISSIS con sede a OMISSIS (BG), Codice Fiscale OMISSIS, acquistò il mappale 403 del Foglio 9 del Catasto Terreni; 4) Per quanto all'originario mappale 400 in catasto terreni: in forza dell'atto di compravendita in data [REDACTED] n.OMISSIS di rep. Notaio OMISSIS la società OMISSIS con sede a OMISSIS (BG), Codice Fiscale OMISSIS, acquistò il mappale 400 del Foglio 9 del Catasto Terreni.

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

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 26/03/2009. In forza di per titoli ultraventennali.

Note:

Si precisa che, catastalmente le unità immobiliari oggetto di pignoramento di cui ai mappali 1645 sub. 16, 7 e 5 derivano dalla denuncia di accatastamento n.2603.1/2008 del 3.7.2008 preceduta dal tipo mappale n.212804.1/2008 del 24.6.2008 presentato per fondere nel mappale 1645 del Foglio 9 del Catasto Terreni di Ha.0.01.30 (originato, in forza del frazionamento n.212804.1/2008 del 24.6.2008 dal mappale 1550 dello stesso Foglio di Ha.0.01.90 a sua volta originato, in forza del frazionamento n.266011.1/2004 del 2.11.2004 dal mappale 1452 di Ha.0.06.94 a sua volta originato, in forza del frazionamento n.910464.1/2000 del 28.1.2000 dal mappale 1406 di Ha.0.12.54 originato, in forza del frazionamento n.516138.2/1995 del 3.3.1995, dal mappale 704 di Ha.0.40.00) i mappali 1647 di Ha.0.08.76 (originato, in forza del frazionamento n.212804.1/2008 del 24.6.2008 dal mappale 1544 dello stesso Foglio di Ha.0.20.78 a sua volta originato, in forza del frazionamento n.266011.1/2004 del 2.11.2004 dal mappale 1407 di Ha.0.21.48 originato, in forza del frazionamento n.516138.2/1995 del 3.3.1995, dal mappale 400 di Ha.0.22.60), 1652 di Ha.0.00.90 (originato, in forza del frazionamento n.212804.1/2008 del 24.6.2008 mappale 1542 dello stesso Foglio di Ha.0.04.55 a sua volta originato, in forza dal frazionamento n.266011.1/2004 del 2.11.2004 dal mappale 403 di Ha.0.04.70) e 1654 di Ha.0.00.21 (originato, in forza del frazionamento n.212804.1/2008 del 24.6.2008 dal mappale 1539 dello stesso Foglio di Ha.0.02.20 a sua volta originato, in forza del frazionamento n.266011.1/2004 del 2.11.2004 dal mappale 404 di Ha.0.05.1 O) e passare all'urbano il risultante mappale 1645 del Foglio 9 del Catasto Terreni.

Ciò premesso, le trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore il pignoramento, riferite ai mappali in catasto terreni sopra richiamati, da cui derivano per edificazione di fabbricato gli attuali beni censiti in catasto fabbricati sull'attuale mappale 1645, possono così essere riassunte:

1) Per quanto all'originario mappale 704 in catasto terreni:

In forza della successione a OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS apertasi a OMISSIS (BG) il OMISSIS in forza del testamento pubblico in data OMISSIS di rep. Atti Ultima Volontà Notaio OMISSIS passato nel fascicolo degli atti tra vivi con verbale in data OMISSIS n.OMISSIS di rep. stesso Notaio registrato a OMISSIS il OMISSIS al n.185 di cui alla denuncia registrata a OMISSIS il OMISSIS al OMISSIS vol.OMISSIS trascritta a OMISSIS il OMISSIS al n.OMISSIS vol.OMISSIS; del mappale 704 del Foglio 9 del Catasto Terreni divennero proprietari i signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS (BS) il OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, per la quota di proprietà pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi) ciascuno; OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS e OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, per la quota di proprietà pari a 28/168 (ventotto centosessantottesimi) ciascuno;

In forza della successione ex lege del predetto OMISSIS, apertasi a OMISSIS il OMISSIS di cui alla denuncia di successione registrata a OMISSIS il OMISSIS al OMISSIS vol.OMISSIS trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai n.ri OMISSIS, della quota di proprietà pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi) ad esso spettante sul mappale 704 del Foglio 9 del Catasto Terreni divennero titolari i signori OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il OMISSIS, OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS e OMISSISNO, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS per 4/168 (quattro centosessantottesimi) ciascuno;

in forza della successione ex lege alla predetta OMISSIS apertasi a OMISSIS di cui alla denuncia di successione registrata a OMISSIS al OMISSIS vol.OMISSIS trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai n.ri OMISSIS, della quota di proprietà pari a 4/12 (quattro dodicesimi) ad essa spettante sul mappale 704 del Foglio 9 del Catasto Terreni divennero titolari i predetti signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS e OMISSISNO, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS, per 2/168 (due centosessantottesimi) ciascuno e così, complessivamente, per 6/168 (sei centosessantottesimi) ciascuno;

in forza della successione ex lege al predetto OMISSIS, nato a OMISSIS (BS) il OMISSIS apertasi il OMISSIS di cui alla denuncia di successione registrata a OMISSIS il 7.9.OMISSIS al n.OMISSIS vol.OMISSIS trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai n.ri OMISSIS, della quota di proprietà pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi) ad esso spettante sul mappale 704 del Foglio 9 del Catasto Terreni divenne titolare il signor OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS (accettazione tacita di eredità trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai n.ri OMISSIS);

in forza della successione ex lege al predetto OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il OMISSIS apertasi il OMISSIS di cui alla denunci di successione registrata a OMISSIS il OMISSIS al n.OMISSIS trascritta a OMISSIS il OMISSIS ai n.ri OMISSIS, della quota di proprietà pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi) ad esso spettante sul mappale 704 del Foglio 9 del Catasto Terreni divenne titolare il signor OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS relativamente alla quale, alla data del sopraddetto pignoramento, non risulta trascritta alcuna accettazione, espressa o tacita, di eredità);

in forza dell'atto di compravendita in data [redacted] n.OMISSIS di rep. Notaio OMISSIS trascritto a OMISSIS il 2.3.2000 ai n.ri 7804/5661 i signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il 22.7.1959 per la quota pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi), OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il 24.2.1923 e OMISSIS, nato a OMISSIS il [redacted], per la quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi) ciascuno, vendettero ai signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il [redacted] e OMISSIS, nato a OMISSIS il [redacted] in comunione legale dei beni, la quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi), alla signora OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [redacted] la quota di proprietà pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi) e alla signora OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [redacted] la quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi), del mappale 1452 del Foglio 9 del Catasto Terreni;

in forza della divisione in data 23 febbraio 2000 OMISSIS di rep. a rogito Notaio OMISSIS trascritta a OMISSIS il 2.3.2000 ai n.ri OMISSIS, i signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) 1'1.5.1936, OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il [redacted] e OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [redacted] proprietari della quota pari a 28/168 (ventotto centosessantottesimi) ciascuno, OMISSIS, nato a OMISSIS il [redacted] proprietario della quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi), OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [redacted] proprietaria della quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi), OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [redacted] e OMISSIS, nato a OMISSIS [redacted] proprietari la prima della quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi) quale bene personale e entrambi della quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi) in comunione dei beni, OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [redacted] proprietaria della quota di proprietà pari a 18/168 (diciotto centosessantottesimi), OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [redacted], proprietaria della quota di proprietà pari a 24/168 (ventiquattro centosessantottesimi), OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il [redacted] proprietaria della quota di proprietà pari a 12/168 (dodici centosessantottesimi) e OMISSISNO, nato a OMISSIS (BG) il [redacted] proprietario della quota di proprietà pari a 6/168 (sei centosessantottesimi); hanno proceduto alla divisione con assegnazione, tra l'altro, del mappale 1452 del Foglio 9 del Catasto Terreni ai signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) 1'1.5.1936, OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il 26.2.1939 e OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il 16.7.1920, per la quota di proprietà pari a 1/3 (un terzo) ciascuno;

in forza della divisione in data 23 febbraio 2000 n.OMISSIS di rep. a rogito Notaio OMISSIS trascritta a OMISSIS il 2.3.2000 ai n.ri OMISSIS, i signori OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) 1'1.5.1936, OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il 26.2.1939 e OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) il 16.7.1920, hanno proceduto a un'ulteriore divisione con assegnazione al predetto OMISSIS della piena proprietà del mappale 1452 del Foglio 9 del Catasto Terreni;

in forza della compravendita in data 23 febbraio 2000 n.OMISSIS di rep. a rogito Notaio OMISSIS trascritta a OMISSIS il [redacted] ai n.ri OMISSIS4, il predetto signor OMISSIS, quale proprietario esclusivo, ha venduto al signor OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) 1'1.5.1936, il mappale 1452 del Foglio 9 del Catasto Terreni;

in forza della compravendita in data 30 marzo 2002 n.OMISSIS di rep. Notaio OMISSIS trascritto a OMISSIS il [redacted] ai n.ri OMISSIS il predetto signor OMISSIS ha venduto alla società OMISSIS con sede a OMISSIS (BG), Codice Fiscale OMISSIS, il mappale 1452 del Foglio 9 del Catasto Terreni;

2) Per quanto all'originario mappale 404 in catasto terreni:

in forza della successione a OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il [redacted] apertasi a OMISSIS il OMISSIS in forza di testamento olografo pubblicato con verbale in data OMISSIS n.OMISSIS di rep. Notaio OMISSIS registrato a OMISSIS il [redacted] al OMISSIS40 trascritto a OMISSIS il [redacted] ai n.ri OMISSIS (denuncia di successione registrata a OMISSIS al OMISSIS vol.OMISSIS trascritta a OMISSIS il 20.5.1983 ai n.ri OMISSIS) del mappale 404 del Foglio 9 del Ca tasto Terreni divennero proprietari i signori [redacted] OMISSISNA, nata a OMISSIS, Frazione di OMISSIS (BG) il [redacted], OMISSIS, nata a OMISSIS (BG) 1 [redacted], per la quota di proprietà pari a 1/4 (un quarto) ciascuna e OMISSIS, nato a OMISSIS (BG) il [redacted] per la residua quota di proprietà pari a 2/4 (due quarti);

in forza della successione ex lege alla predetta [redacted] OMISSISNA, apertasi il 12.5.1999 di cui alla denuncia di successione registrata a OMISSIS 1 [redacted] al OMISSIS vol.OMISSIS trascritta a OMISSIS il [redacted] ai n.ri OMISSIS, della quota di proprietà pari a 1/4 (un quarto) ad essa spettante sul predetto mappale 404 del Foglio 9 del Catasto Terreni divennero titolari in parti uguali i predetti signori OMISSIS e OMISSIS (relativamente alla quale, alla data del sopraddetto pignoramento, non risulta trascritta alcuna accettazione, espressa o tacita, di eredità);

in forza dell'atto di redistribuzione di aree per piano di lottizzazione in data 14 settembre 2005 n.OMISSIS di rep. a rogito Notaio OMISSIS trascritto a OMISSIS l'1.10.2005 ai n.ri OMISSIS, il mappale 1539 del Foglio 9 del Catasto Terreni, ex 404, venne assegnato alla società OMISSIS con sede a OMISSIS (BG), Codice Fiscale OMISSIS;

3) Per quanto all'originario mappale 403 in catasto terreni:

in forza dell'atto di compravendita in data 21 giugno 1997 n.OMISSIS di rep. a rogito Notaio OMISSIS la società OMISSIS con sede a OMISSIS (BG), Codice Fiscale OMISSIS, acquistò il mappale 403 del Foglio 9 del Catasto Terreni;

4) Per quanto all'originario mappale 400 in catasto terreni:

in forza dell'atto di compravendita in data 28 marzo 1991 n.OMISSIS di rep. Notaio OMISSIS la società OMISSIS con sede a OMISSIS (BG), Codice Fiscale OMISSIS, acquistò il mappale 400 del Foglio 9 del Catasto Terreni.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/03/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno. Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione Stabello, via Enio Salvi 39/G, B - Autorimessa in località Stabello, Zogno. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Stabello, via Enio Salvi 39/G e C - Autorimessa in località Stabello, Zogno. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione Stabello, via Enio Salvi 39/G

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia per piano di lottizzazione; A rogito di OMISSIS in data 20/04/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2005 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di

pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 22/02/2018 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia per piano di lottizzazione; A rogito di OMISSIS in data 20/04/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2005 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/08/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: [REDACTED]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data [REDACTED] ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/03/2018 ai nn. OMISSIS.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: Convenzione edilizia per piano di lottizzazione; A rogito di OMISSIS in data 20/04/2005 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 13/05/2005 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zogno (BG), via Enio Salvi 39/G

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Identificativo corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), via Enio Salvi 39/G

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Identificativo corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), via Enio Salvi 39/G

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zogno (BG), via Enio Salvi 39/G

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Si segnala che gli importi sopra indicati si riferiscono sia all'appartamento che alle autorimesse facenti parte della presente relazione peritale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), via Enio Salvi 39/G
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Si segnala che gli importi sopra indicati si riferiscono sia all'appartamento che alle autorimesse facenti parte della presente relazione peritale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: Non specificato
Identificativo corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), via Enio Salvi 39/G
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 500
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Si segnala che gli importi sopra indicati si riferiscono sia all'appartamento che alle autorimesse facenti parte della presente relazione peritale.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato
Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO
Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato
Attestazione Prestazione Energetica: Non presente
Indice di prestazione energetica: Non specificato
Note Indice di prestazione energetica: Non specificato
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO
Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici catastali arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui:

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|------------------------|---------------|--------------|------------------------|
| Abitazione | sup lorda di pavimento | 75,00 | 1,00 | 75,00 |
| balcone | sup lorda di pavimento | 35,00 | 0,33 | 11,55 |
| Giardino | sup lorda di pavimento | 53,00 | 0,10 | 5,30 |
| Taverna | sup lorda di pavimento | 25,00 | 0,70 | 17,50 |
| | | 188,00 | | 109,35 |

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si

calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Identificativo corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici catastali arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui:

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Autorimessa Sub.7 | sup lorda di pavimento | 18,00 | 1,00 | 18,00 |
| | | 18,00 | | 18,00 |

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

Identificativo corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Ai fini estimativi sono state considerate le superfici catastali arrotondate al metro quadrato per difetto o per eccesso. Per cui:

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-------------------|------------------------|--------------|--------------|------------------------|
| Autorimessa Sub.5 | sup lorda di pavimento | 17,00 | 1,00 | 17,00 |
| | | 17,00 | | 17,00 |

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

La presente relazione ha per oggetto il pignoramento dell'intera proprietà in capo al debitore. Gli immobili, per le loro caratteristiche tipologico-funzionali, non risultano divisibili. Inoltre la vendita separata dell'autorimessa dall'appartamento, svaluterebbe quest'ultimo e pertanto, tutti i beni ricompresi nella pre-

sente relazione peritale costituiscono un unico lotto indivisibile.

11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Zogno (BG), via Enio Salvi 39/G
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: B - Autorimessa in località Stabello, Zogno
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), via Enio Salvi 39/G
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: C - Autorimessa in località Stabello, Zogno
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Zogno (BG), via Enio Salvi 39/G
Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Il motivo per cui viene redatta la presente stima identifica l'aspetto economico dei beni con il loro valore di mercato, nel giudizio di stima che viene espresso è compreso tanto il valore del fabbricato che quello dell'area su cui 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 (opere murarie esterne, ingressi comuni, aree e spazi di manovra esterni, ecc.).

La valutazione viene svolta analiticamente sulla base delle superfici rilevate dei beni, nonché in base al valore venale unitario corrente al momento della stima. Per quanto sopraesposto la determinazione del valore venale viene effettuata mediante stima comparativa, ed in relazione a ciò sono state esperite in sito dirette indagini per accertare i valori reali correnti di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima ed in particolare aventi la stessa destinazione d'uso.

Calcolati così i valori medi di complessi simili si è proceduto alla correzione di tali valori, tenendo conto di tutte le circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, che determinano una variazione del valore venale medio degli immobili in questione.

In particolare, quali circostanze concomitanti, specifiche ed influenti, sono state considerate:

- la data di costruzione dell'immobile edificato nel 2008;
- la posizione periferica ma prossima al centro storico del Comune di Zogno;
- la consistenza commerciale;
- la destinazione d'uso degli stessi;
- la classificazione nel P.G.T. del Comune di Zogno;
- le ricerche di mercato eseguite dallo scrivente presso operatori immobiliari della zona;
- nonché le sue caratteristiche tecnico costruttive, ed il suo stato di conservazione che, nel complesso può essere considerato buono.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Zogno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: in sito.

12.3 Valutazione corpi:

**A - Appartamento residenziale in località Stabello, Zogno. Abitazione di tipo civile [A2]
Zogno (BG), via Enio Salvi 39/G**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.220,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equiva-</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
|---------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|

| <i>lente</i> | | | |
|---|-------|------------|--------------|
| Abitazione | 75,00 | € 1.200,00 | € 90.000,00 |
| balcone | 11,55 | € 1.200,00 | € 13.860,00 |
| Giardino | 5,30 | € 1.200,00 | € 6.360,00 |
| Taverna | 17,50 | € 1.200,00 | € 21.000,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 131.220,00 |
| Valore corpo | | | € 131.220,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 131.220,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 131.220,00 |

**B - Autorimessa in località Stabello, Zogno. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Zogno (BG), via Enio Salvi 39/G**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.600,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equiva- lente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa Sub.7 | 18,00 | € 700,00 | € 12.600,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 12.600,00 |
| Valore corpo | | | € 12.600,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 12.600,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 12.600,00 |

**C - Autorimessa in località Stabello, Zogno. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Zogno (BG), via Enio Salvi 39/G**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 11.900,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equiva- lente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa Sub. 5 | 17,00 | € 700,00 | € 11.900,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 11.900,00 |
| Valore corpo | | | € 11.900,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 11.900,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 11.900,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponder- ale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|---|--|-----------------------------|--|-----------------------------------|
| A - Appar- tamento resi- denziale in lo- calità Stabello, Zogno | Abitazione di tipo civile [A2] | 109,35 | € 131.220,00 | € 131.220,00 |
| B - Autorimessa in località Stabello, Zogno | Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] | 18,00 | € 12.600,00 | € 12.600,00 |
| C - Autorimessa in località | Stalle, scuderie, rimesse, | 17,00 | € 11.900,00 | € 11.900,00 |

| | | | | |
|-----------------|---------------------|--|--|--|
| Stabello, Zogno | autorimesse [C6] | | | |
|-----------------|---------------------|--|--|--|

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|--|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto | € 23.358,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| arrotondamenti | € -62,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 132.300,00 |
| Valore diritto e quota | € 132.300,00 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € 132.300,00 |
|---|---------------------|

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato, è proprietario dei beni in oggetto in qualità di persona fisica non esercenti attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

Allegati

- Documentazione fotografica
- Estratto mappa
- Planimetrie catastali
- Elaborato planimetrico dello stato di fatto
- Certificati
- Visure

18-10-2019

L'Esperto alla stima
Architetto Eduardo Santamaria

