

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 624/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Omissis

**Codice fiscale:** Omissis

**Studio in:** Omissis

**Telefono:** Omissis

**Fax:** Omissis  
**Email:** Omissis  
**Pec:** Omissis

---

Beni in **Dalmine (BG)**  
Località/Frazione  
Via Francesco D'Assisi, 17

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento con Box e deposito

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	6
Corpo: Appartamento .....	6
Corpo: Deposito/sottotetto .....	6
Corpo: Box .....	7
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	7
DESCRIZIONE GENERALE .....	7
Corpo: Appartamento .....	8
Corpo: Deposito/sottotetto .....	14
Corpo: Box .....	17
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	20
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	22
Corpo: Appartamento .....	22
Corpo: Deposito/sottotetto .....	22
Corpo: Box .....	22
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	23
Corpo: Appartamento .....	23
Corpo: Deposito/sottotetto .....	23
Corpo: Box .....	24
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	24
Corpo: Appartamento .....	24
Corpo: Deposito/sottotetto .....	25
Corpo: Box .....	25
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	25
Corpo: Appartamento .....	26
Corpo: Deposito/sottotetto .....	26
Corpo: Box .....	27
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	27
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	28
Corpo: Appartamento .....	28
Corpo: Deposito/sottotetto .....	28

Corpo: Box.....	28
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>30</b>
Corpo: Appartamento .....	30
Corpo: Deposito/sottotetto .....	31
Corpo: Box.....	31
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>32</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>32</b>
Corpo: Appartamento .....	32
Corpo: Deposito/sottotetto .....	32
Corpo: Box.....	32
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>32</b>
Criterio di stima .....	32
Fonti d'informazione .....	32
Valutazione corpi.....	33
Adeguamenti e correzioni della stima.....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34
Regime fiscale della vendita .....	34

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. LUCA FUZIO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 19-06-2024 alle 9.45

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Omissis

**Data nomina:** 06-02-2024

**Data giuramento:** 07-03-2024

**Data sopralluogo:** 29-02-2024

Beni in **Dalmine (BG)**  
Via Francesco D'Assisi, 17

## **Lotto: 001 - Appartamento con Box e deposito**

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato a Bergamo il 30/05/1981, codice fiscale: OMISSIS., foglio SF/6, particella 1543, subalterno 715, indirizzo Via S. Francesco D'Assisi n.17, piano 2, comune Dalmine, categoria A3, classe 2, consistenza vani 5, superficie 95 mq., rendita € 309.87

Derivante da: - VARIAZIONE del 02/02/2007 Pratica n. BG0030574 in atti dal 02/02/2007 DIVISIONE-FUSIONE (n.2460.1/2007), ex sub.709 - VARIAZIONE del 04/03/2021 Pratica n. BG0050187 in atti dal 05/03/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.31161.1/2021) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2007 Pratica n. BG0354601 in atti dal 31/10/2007 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22789.1/2007) Notifica effettuata con protocollo n. BG0087689 del 10/03/2008 Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.701/94)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto di provenienza non si fa riferimento ai millesimi di proprietà delle parti comuni ma viene specificato che le unità immobiliari in contratto partecipano alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge (Art.1117 c.c.) e descritte in atto.

Confini: Bene posto al piano secondo, in corpo unico, in senso orario da nord: da vano scala comune, da u.i. altra proprietà e sugli altri due lati prospettante su vuoto enti comuni.

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

Si conferma la correttezza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: Deposito/sottotetto.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato a Bergamo il 30/05/1981, codice fiscale: OMISSIS., foglio SF/6, particella 1543, subalterno 716, indirizzo Via S. Francesco D'Assisi n.17, piano 2, comune Dalmine, categoria c2,

classe 2, consistenza 8 mq, superficie 9 mq., rendita € 10,33

Derivante da: - VARIAZIONE del 02/02/2007 Pratica n. BG0030574 in atti dal 02/02/2007 DIVISIONE-FUSIONE (n.2460.1/2007), ex sub.709 - VARIAZIONE del 04/03/2021 Pratica n. BG0050187 in atti dal 05/03/2021 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n.31161.1/2021) - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2007 Pratica n. BG0354601 in atti dal 31/10/2007 - VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22789.1/2007) Notifica effettuata con protocollo n. BG0087689 del 10/03/2008 Annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m.701/94)

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto di provenienza non si fa riferimento ai millesimi di proprietà delle parti comuni ma viene specificato che le unità immobiliari in contratto partecipano alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge (Art.1117 c.c.) e descritte in atto.

Confini: Bene posto al piano terzo, in corpo unico, in senso orario da nord: u.i. altra proprietà su tre lati, e sul terzo lato anche da ente comune (disimpegno comune).

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

Si conferma la correttezza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, nato a Bergamo il 30/05/1981, codice fiscale: OMISSIS., foglio SF/6, particella 1543, subalterno 5, indirizzo Via S. Francesco D'Assisi n.17, piano 2, comune Dalmine, categoria C6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 14 mq., rendita € 20,81

Derivante da: - VARIAZIONE del 19/04/2021 Pratica n. 110863 in atti dal 19/04/2021 STRALCIO DI PARTE COMUNE (n.3895.1/2001). - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 19/04/2002 Pratica n. 132107 in atti dal 19/04/2002, VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.4604.1/2002).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto di provenienza non si fa riferimento ai millesimi di proprietà delle parti comuni ma viene specificato che le unità immobiliari in contratto partecipano alla proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge (Art.1117 c.c.) e descritte in atto.

Confini: Bene posto al piano terra, in corpo unico, in senso orario da nord: da cortile comune e da u.i. altra proprietà, da altra u.i. altra proprietà, e sui restanti due lati da ente comune (cortile comune).

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

Si conferma la correttezza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Oggetto della presente perizia è un appartamento posto a piano secondo con box pertinenziale a piano terra e locale deposito nel sottotetto, tutti all'interno di una palazzina residenziale appena riqualficata energeticamente con nuovo capotto e rifacimento della copertura, classe energetica D, composta da otto unità abitative, quattro a piano primo e quattro a piano secondo, con il piano terra adibito esclusivamente ad autorimesse e cantine e depositi /cantine a piano sottotetto, sita in zona semicentrale del Comune di Dalmine, via San Francesco n.17. L'unità abitativa è posta al piano secondo ed ultimo piano, con box a piano terra e van accessorio pertinenziale nel sottotetto, servito da vano scala condominiale centrale che di-

stribuisce i vari piani; L'appartamento è costituito da ingresso, locale cucina abitabile, ampio soggiorno che affaccia su lungo terrazzo comunicante anche con la cucina; dal soggiorno si accede al disimpegno notte su cui aprono due bagni, uno patronale ed uno di servizio, e due camere da letto. L'appartamento è dotato d'impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento estivo con Split nel soggiorno e nella camera matrimoniale, allacciato alla rete dell'energia elettrica, del gas e del telefono. Completano l'appartamento, al piano terzo, un locale deposito ed al piano terra un box singolo. Il fabbricato si trova in zona semicentrale del paese a 0,5 Km dal centro, con nelle sue immediate vicinanze Comuni importanti come Osio a 2,5Km, Stezzano 5Km, Curno a circa 8Km e Ponte San Pietro 9 Km, Verdellino 6,50, Verdello 7 Km e 10Km da Bergamo. Il comune è collegato ai principali comuni dell'hinterland da autobus passanti direttamente dal centro paese, con la stazione FS di Stezzano a 6Km e 7 Km quella di Verdello, oppure raggiungere le varie arterie principali come la E64 o la SP525 per Bergamo, la SS470 per Curno e Ponte S.P. o verso il casello della A4 MI/VE a 4 Km. Nel suo immediato intorno l'edificio dista circa 400 metri dal centro del paese, con ufficio postale, negozi vari, e municipio, oratorio, campo sportivo e scuole primaria/secondaria ed Università raggiungibili in pochi minuti di auto, oppure nel raggio di 0,6 Km comodamente servito da tutti i principali servizi primari e secondari, quali scuole, biblioteca, ecc., discretamente servita da eventuali infrastrutture per i paesi limitrofi ed il capoluogo di provincia.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: teleriscaldamento Tenaris.

**Servizi offerti dalla zona:** Uffici comunali, Asl, Poste e banche (Buono), Negozi primari (Buono), Centri commerciali (Buono), Ospedali e Pronto soccorso (Buoni), Centro sportivo e servizi ricreativi (Buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Curno, ponte San Pietro, Osio, Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Parco del Fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** Museo del presepio, Company Town e rifugi antiaerei, , fondazione Dalmine, Biblioteca dell'Ovo..

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus ATB 500m, Stazione FFSS Treviolo 3Km, Autostrada A4 MI/VE 3Km, SS 470 Dalmine/Ponte S.P. 2Km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Oggetto della presente perizia è un appartamento posto a piano secondo con box pertinenziale a piano terra e locale deposito nel sottotetto, tutti all'interno di una palazzina residenziale appena riqualficata energeticamente con nuovo capotto e rifacimento della copertura, classe energetica D, composta da otto unità abitative, quattro a piano primo e quattro a piano secondo, con il piano terra adibito esclusivamente ad autorimesse e cantine e depositi /cantine a piano sottotetto, sita in zona semicentrale del Comune di Dalmine, via San Francesco n.17.

L'unità abitativa è posta al piano secondo ed ultimo piano, con box a piano terra e van accessorio pertinenziale nel sottotetto, servito da vano scala condominiale centrale che distribuisce i vari piani; L'appartamento è costituito da ingresso, locale cucina abitabile, ampio soggiorno che affaccia su lungo terrazzo comunicante anche con la cucina; dal soggiorno si accede al disimpegno notte su cui aprono due bagni, uno patronale ed uno di servizio, e due camere da letto. L'appartamento è dotato d'impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento estivo nel soggiorno e nella camera matrimoniale, allacciato alla rete dell'energia elettrica, del gas e del telefono. Completano l'appartamento, al piano terzo, un locale deposito ed al piano terra un box singolo.

Superficie complessiva di circa mq **103,91**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2021

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

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



**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 1962 ma è stato oggetto di riqualificazione energetica delle parti comuni nel 2023 con rifacimento del tetto e formazione di cappotto termico sulle facciate; mentre l'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2021; attualmente sia il fabbricato risulta in buono stato conservativo e anche l'appartamento risultano in buone condizioni di manutenzione con finiture di pregio, dotato d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, riscaldamento a radiatori, climatizzazione estiva a split, impianto elettrico a norma, serramenti e sistema oscurante a persiane in buono stato conservativo.

Nel complesso il corpo è da considerarsi in buono stato conservativo.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>  materiale: <b>Ferro</b>  apertura: <b>elettrica</b>  condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Il Cancello pedonale al civico 17 ha apertura elettrica comandata dal videocitofono presente nei singoli appartamenti e dall'atrio scale comune; il cancello carrale al civico 15 è a due battenti, provvisto di apertura elettrica con comando a distanza, mentre il secondo cancello carrale al civico 19 di pari tipologia, e con apertura manuale, ma inutilizzato.</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b>  materiale: <b>Pvc</b>  protezione: <b>tapparelle</b>  materiale protezione: <b>pvc</b>  condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Tapparelle di nuova installazione colore grigio medio.</p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: <b>a battente</b>  materiale: <b>legno tamburato</b>  condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Porte, telaio e coprifili di legno laccato bianco, di disegno moderno.</p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>lamiera di alluminio</b>  condizioni: <b>ottime</b></p> <p>Note: La copertura è stata appena rifatta mediante un intervento di riqualificazione energetica (Superbonus 110%), con lastre di lamiera grecata coibentata.</p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>Muratura a doppia parete di laterizio ed intercapedine con isolante o interno di laterizio.</b>  rivestimento: <b>Doppio isolamento, intercapedine e cappotto termico</b>  condizioni: <b>ottime</b></p> <p>Note: Mediante il recentissimo intervento di riqualificazione energetica sull'edificio che ha visto la posa di cappotto termico sull'interro involucro opaco esterno, con risvolti sull'attacco balconi muri verticali e contorni aperture finestre.</p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>gress</b>  condizioni: <b>Discrete</b></p> <p>Note: I balconi hanno una pavimentazione in gres</p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>parquet incollato</b>  condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: Tutto l'appartamento, compreso i bagni, ha una pavimentazione di parquet di listoni prefiniti in rovere naturale di grande formato, posato a correre.</p>

<i>Plafoni</i>	<p>materiale: <b>abbassamento di cartongesso</b>                      condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: I vari locali hanno i plafoni rivestiti con lastre di cartongesso con intercapedine di vario spessore, quindi i locali hanno altezze interne differenti, tinteggiate color bianco.</p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: <b>Porta blindata</b>                      materiale: <b>Blindata</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: <b>bagno</b>                      materiale: <b>ceramica</b>                      condizioni: <b>buone</b></p> <p>Note: I due bagni hanno entrambi parati rivestite sino ad una altezza di 1,20 con piastrelle di grande formato, color grigio, con profilo terminale in alluminio cromato; all'interno degli spazi doccia il rivestimento è a tutta altezza.</p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: <b>a rampe parallele</b>                      rivestimento: <b>marmo</b>                      condizioni: <b>discrete</b></p> <p>Note: Gradini rivestiti con pedata ed alzata in marmo di botticino bianco, battiscopa di medesima fattura; barriere in ferro a disegno semplice con corrimano di legno.</p>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	<p>tipologia: <b>rettilinea</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: <b>video</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>
<i>Condizionamento</i>	<p>tipologia: <b>autonomo</b>                      alimentazione: <b>elettrico</b>                      rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b>                      diffusori: <b>Split</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p> <p>Note: L'impianto serve solo il soggiorno e la camera da letto matrimoniale.</p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      tensione: <b>220V</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>
<i>Fognatura</i>	<p>tipologia: <b>mista</b>                      rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b>                      recapito: <b>collettore o rete comunale</b>                      ispezionabilità : <b>sufficiente</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>
<i>Gas</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      alimentazione: <b>metano</b>                      rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b>                      condizioni: <b>buone</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>

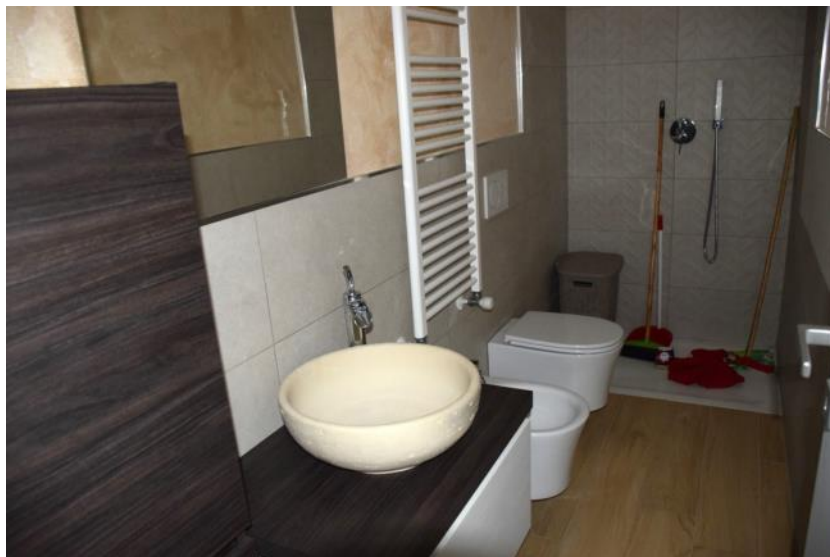
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in polipropilene</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<b>Varie</b>	
<p>Per quanto riguarda dati più specifici dell'appartamento, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 2021, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 79,18 mq, di cui lorda totale 94,68mq, con una superficie del balcone esclusivo di 9,23 mq. Dal punto di vista commerciale, l'appartamento con balcone ha una superficie totale commerciale di 97,45mq. Tutti i locali dell'appartamento hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate con vernice decorativa color argento, mentre nei due bagni tutte le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica di grosso formato color grigio sino all'altezza di 1,20m con la parte alta delle pareti verniciate color argento o giallo a tutta altezza; per quanto riguarda la pavimentazione di tutto l'appartamento, compreso i bagni, è in parquet di listoni di legno prefinito rovere naturale. Per quanto riguarda la dotazione dei due bagni, sia quello principale che di servizio, sono provvisto di wc e bidet di tipo sospeso con lavabo ad appoggio su mobile di legno sospeso; tutti i sanitari sono di vetro china bianchi tipo Ideal Standard con rubinetteria a miscelazione di medesima marca. Per quanto riguarda il bagno principale è dotato di ampia doccia a filo pavimento con chiusura a vetro e struttura in alluminio cromato con porta scorrevole; anche il bagno di servizio è dotato di doccia del medesimo tipo, ma priva di chiusura. All'interno del bagno principale vi è piccolo vano adibito a lavanderia, con attacco lavatrice. L'alloggio è dotato di impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termo ed interruttore differenziale posto nell'ingresso, con le scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Bticino con placche e frutti bianchi. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con caldaia da 24Kw posta in apposita nicchia esterna sul balcone in prossimità della cucina, con sistema di emissione a radiatori in alluminio nei locali principali ed in acciaio tipo arredo nell'ingresso e scaldia salviette nei due bagni; l'unità abitativa è dotata anche di impianto di raffrescamento con pompa di calore esterna sul balcone della cucina ed unità di emissione tipo split nel soggiorno e nella camera da letto matrimoniale. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo, con buona esposizione al soleggiamento (affaccio su due lati), finiture di pregio e ben tenute, dotazioni impiantistiche di tipo buono, serramenti esterni in buono stato conservativo con vetrocamera termoisolante 4 16 4mm B.E.</p>	

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità non rilasciata da parte del proprietario.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	funzionante
<i>Potenza nominale</i>	24 Kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità non rilasciata da parte del proprietario.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità non rilasciata da parte del proprietario.
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Deposito/sottotetto**

Oggetto della presente perizia è un appartamento posto a piano secondo con box pertinenziale a piano terra e locale deposito nel sottotetto, tutti all'interno di una palazzina residenziale appena riqualificata energeticamente con nuovo capotto e rifacimento della copertura, classe energetica D, composta da otto unità abitative, quattro a piano primo e quattro a piano secondo, con il piano terra adibito esclusivamente ad autorimesse e cantine e depositi /cantine a piano sottotetto, sita in zona semicentrale del Comune di Dalmine, via San Francesco n.17.

Il locale deposito, posto nel sottotetto a piano 3°, raggiungibile da vano scala comune e da disimpegno comune su cui aprono tutti i vari locali deposito di pertinenza delle varie unità abitative presenti nel condominio. Il locale in esame è provvisto di porta in ferro con semplice chiavistello e provvisto di semplice impianto elettrico.

Superficie complessiva di circa mq **9,03**

E'posto al piano: 3

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 17; ha un'altezza utile interna di circa m. Media 2,70

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto dalla presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 1962 ma è stato oggetto di riqualificazione energetica delle parti comuni nel 2023 con rifacimento del tetto e formazione di cappotto termico sulle facciate; mentre l'appartamento è stato completamente ristrutturato nel 2021; attualmente sia il fabbricato risulta in buono stato conservativo, mentre il locale deposito si presenta con finiture discrete ed essenziali. Nel complesso il corpo è da considerarsi in discreto stato conservativo.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>Discrete</b> Note: La porta si riferisce a quella di accesso al disimpegno comune.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>lamiera grecata</b> condizioni: <b>sufficienti</b> Note: Porta d'accesso al locale provvista di semplice chiavistello con lucchetto.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>tetto a vista in perlinato di legno con travi principali secondarie di legno.</b> condizioni: <b>buone</b> Note: I vari locali hanno i plafoni rivestiti con lastre di cartonges so con intercapedine di vario spessore, quindi i locali hanno altezze interne differenti, tinteggiate color bianco.
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>con cavi a vista</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>da normalizzare</b> conformità: <b>non a norma</b>
Varie	

Per quanto riguarda dati più specifici del locale deposito, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità accessoria di pertinenza alla residenza in oggetto è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 2021, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 7,50 mq, di cui lorda totale 9,03mq. Dal punto di vista commerciale, il locale deposito ha una superficie totale commerciale ragguagliata di 2,26mq. Il locale, a forma triangolare con un pilastro al suo interno, con una altezza interna sul lato principale di 2,30m per poi salire a 3,30m nel punto più alto; tutte le pareti del locale sono intonacate a rustico e la pavimentazione è in battuto di cemento, la copertura con travetti di legno e pannelli di legno OSB a vista. Il locale è dotato di impianto elettrico esterno con semplice punto luce e interruttore con presa di tipo esterno.

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2021
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO







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

Oggetto della presente perizia è un box posto a piano terra, all'interno di una palazzina residenziale appena riqualificata energeticamente con nuovo capotto e rifacimento della copertura, classe energetica D, composta da otto unità abitative, quattro a piano primo e quattro a piano secondo, con il piano terra contenete n.8 autorimesse e varie cantine, mentre all'esterno n.9 posti auto scoperti comuni ed a piano terzo vari locali sottotetto esclusivi, sita in zona semicentrale del Comune di Dalmine, via San Francesco n.17. Il box è posto a piano terra accessibile da cortile/corsello comune con accesso da cancello carrale al civ. 15, con apertura elettrica comandata a distanza.

Superficie complessiva di circa mq **17,20**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2023

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 15; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,30

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Il fabbricato contenente l'unità immobiliare oggetto della presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 1962 ma è stato oggetto di riqualificazione energetica delle parti comuni nel 2023 con rifacimento del tetto e formazione di cappotto termico sulle facciate; al Box è stata sostituita la basculante in data 2021 e attualmente sia il fabbricato che il box risultano in buone condizioni di manutenzione con finiture di normali, dotato d'impianto elettrico a norma.

Nel complesso il corpo è da considerarsi in buono stato conservativo.

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>Ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Il Cancello carrale al civico 15 ha apertura elettrica comandata a distanza.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>lamiera di Fe zincata</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di blocchi svizzeri</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>mattonelle di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Note: La pavimentazione esterna dell'intero cortile/corsello è in autobloccanti di cls con diverse colorazioni.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>discrete</b>
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>Discrete</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Varie**

Per quanto riguarda dati più specifici del box, si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità immobiliare, di pertinenza all'abitazione, è intestata all'esecutato come persona fisica, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 2021, pertanto la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate. L'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 13,47 mq, di cui lorda totale 17,20mq. Dal punto di vista commerciale, il box ha una superficie totale commerciale di 8,60mq. Tutte le pareti del box hanno pareti intonacate a rustico e tinteggiate color bianco, mentre per quanto riguarda la pavimentazione, questa è in semplice battuto di cemento. Il Box è dotato di impianto elettrico di tipo sottotraccia semplice ed essenziale con un punto luce al neon e semplice interruttore con presa. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in buono stato conservativo, con basculante in lamiera zincata di recente sostituzione con apertura manuale.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1970
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Dichiarazione di conformità non rilasciata da parte del proprietario.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

**Numero pratica: 11790/1962**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione edificio residenziale sul mappale 1543

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/10/1962 al n. di prot. 11790

NOTE: Il fabbricato era composto da n.9 appartamenti, n.2 locali ad uso magazzino e n.7 autorimesse.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

**Numero pratica: 10/2020**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria riguardante opere realizzate in parziale difformità della L.C. n.11790 del 07/11/1962

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 13/02/2020 al n. di prot. 4705

Rilascio in data 13/08/2020 al n. di prot. 24421

NOTE: Con tale pratica vengono sanate le opere difformi sul fabbricato in generale (parti comuni e aperture in facciata), tralasciando gli interni delle singole unità abitative.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

**Numero pratica: 30755/2020**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA

Note tipo pratica: opere interne

Per lavori: lavori di manutenzione straordinaria per nuovo distributivo interno unità immobiliare a piano 2° Sub.709

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/10/2020 al n. di prot. 30755

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

**Numero pratica: 7511/2021**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA

Per lavori: Variante alla Cila 30755 del 12/10/2020, per modifiche al distributivo interno ed errata rappresentazione grafica del piano sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/03/2021 al n. di prot. 7511

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

**Numero pratica: 30319/2022**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione d'Inizi Lavori Asseverata - Superbonus

Per lavori: Intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica condominio residenziale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/07/2022 al n. di prot. 30319

NOTE: Gli interventi consistono in : rifacimento della copertura, compreso isolamento termico; Isolamento del sottotetto; Isolamento a cappotto di tutte le facciate; Isolamento con pannelli isolanti dei riquadri di finestre e porte finestre limitando lo spessore a 3-4cm previa spicconatura dell'intonaco, allo scopo di non modificare la dimensione delle aperture (e quindi degli avvolgibili e degli infissi); Risoluzione dei ponti termici in corrispondenza dei balconi con posa di isolante e di materiali molto performanti sul calpestio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Via Francesco D'Assisi, 17**

**Numero pratica: 11790/1962**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione edificio residenziale sul mappale 1543

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/10/1962 al n. di prot. 11790

NOTE: Il fabbricato era composto da n.9 appartamenti, n.2 locali ad uso magazzino e n.7 autorimesse.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito/sottotetto

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Via Francesco D'Assisi, 17**

**Numero pratica: 10/2020**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria riguardante opere realizzate in parziale difformità della L.C. n.11790 del 07/11/1962

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 13/02/2020 al n. di prot. 4705

Rilascio in data 13/08/2020 al n. di prot. 24421

NOTE: Con tale pratica vengono sanate le opere difformi sul fabbricato in generale (parti comuni e aperture in facciata), tralasciando gli interni delle singole unità abitative.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito/sottotetto

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Via Francesco D'Assisi, 17**

**Numero pratica: 30755/2020**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA

Note tipo pratica: opere interne

Per lavori: lavori di manutenzione straordinaria per nuovo distributivo interno unità immobiliare a piano 2° Sub.709

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 12/10/2020 al n. di prot. 30755

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito/sottotetto

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Via Francesco D'Assisi, 17**

**Numero pratica: 7511/2021**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA

Per lavori: Variante alla Cila 30755 del 12/10/2020, per modifiche al distributivo interno ed errata rappresentazione grafica del piano sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/03/2021 al n. di prot. 7511

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito/sottotetto

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in **Via Francesco D'Assisi, 17**

**Numero pratica: 30319/2022**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Comunicazione d'Inizi Lavori Asseverata - Superbonus

Per lavori: Intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica condominio residenziale

Oggetto: Manutenzione straordinaria

Presentazione in data 25/07/2022 al n. di prot. 30319

NOTE: Gli interventi consistono in : rifacimento della copertura, compreso isolamento termico; Isolamento del sottotetto; Isolamento a cappotto di tutte le facciate; Isolamento con pannelli isolanti dei riquadri di finestre e porte finestre limitando lo spessore a 3-4cm previa spicconatura dell'intonaco, allo scopo di non modificare la dimensione delle aperture (e quindi degli avvolgibili e degli infissi); Risoluzione dei ponti termici in corrispondenza dei balconi con posa di isolante e di materiali molto performanti sul calpestio.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito/sottotetto

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

**Numero pratica: 11790/1962**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: Costruzione edificio residenziale sul mappale 1543

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 25/10/1962 al n. di prot. 11790

NOTE: Il fabbricato era composto da n.9 appartamenti, n.2 locali ad uso magazzino e n.7 autorimesse.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

**Numero pratica: 10/2020**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Sanatoria riguardante opere realizzate in parziale difformità della L.C. n.11790 del 07/11/1962

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 13/02/2020 al n. di prot. 4705

Rilascio in data 13/08/2020 al n. di prot. 24421

NOTE: Con tale pratica vengono sanate le opere difformi sul fabbricato in generale (parti comuni e aperture in facciata), tralasciando gli interni delle singole unità abitative.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

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

Note: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti l'unità immobiliare oggetto di valutazione, presentate sia a nome dell'attuale proprietario che dei proprietari precedenti; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la conformità edilizia sopra riportata.

**Identificativo corpo: Deposito/sottotetto.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

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

Note: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti l'unità immobiliare oggetto di valutazione, presentate sia a nome dell'attuale proprietario che dei proprietari precedenti; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato possibile definire la conformità edilizia sopra riportata.

**Identificativo corpo: Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

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

Note: Il Ctu ha presentato formale richiesta di accesso agli atti amministrativi del Comune, fornendo all'Ufficio Edilizia Privata tutte le indicazioni e dati al fine di verificare l'esistenza di pratiche edilizie o condoni edilizi riguardanti l'unità immobiliare oggetto di valutazione, presentate sia a nome dell'attuale proprietario che dei proprietari precedenti; a seguito delle pratiche edilizie sopra descritte, messe a disposizione da parte dell'U.T.C., è stato

possibile definire la conformità edilizia sopra riportata.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

##### Identificativo corpo: Appartamento.

##### Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco D'Assisi, 17

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	L'edificio si trova nell'ambito dei territori edificati ed in particolare nella zona territoriale omogenea di tipo Residenziale consolidata in ambito B1, normato dall'Art. 15.1 delle Norme Tecniche di Attuazione; In base a tale articolo, in tali zone sono ammessi ogni tipo d'intervento, dalla manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, compresa la demolizione e ricostruzione, purché conformi agli indici edificatori della zona; Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005. Tutti gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. L'Articolo 61, stabilisce che gli ambiti B2 sono omogenei tra loro, anche se articolati in tre territori (B2.1, B2.2. e B2.3 con diverso Indice fondiario; Il fabbricato in esame ricade in ambito B2.1 con Rc 25%, If 0,46 mq/mq e H max 12,00m.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,46
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	12,00m
Volume massimo ammesso:	Slp x H 3,00
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: Deposito/sottotetto.

##### Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco D'Assisi, 17

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	L'edificio si trova nell'ambito dei territori edificati ed in particolare nella zona territoriale omogenea di tipo Residenziale consolidata in ambito B1, normato dall'Art. 15.1 delle Norme Tecniche di Attuazione; In base a tale articolo, in tali zone sono ammessi ogni tipo d'intervento, dalla manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, compresa la demolizione e ricostruzione, purché conformi agli indici edificatori della zona; Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005. Tutti gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. L'Articolo 61, stabilisce che gli ambiti B2 sono omogenei tra loro, anche se articolati in tre territori (B2.1, B2.2. e B2.3 con diverso Indice fondiario; Il fabbricato in esame ricade in ambito B2.1 con Rc 25%, If 0,46 mq/mq e H max 12,00m.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

co:	
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,46
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	12,00m
Volume massimo ammesso:	Slp x H 3,00
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: Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	L'edificio si trova nell'ambito dei territori edificati ed in particolare nella zona territoriale omogenea di tipo Residenziale consolidata in ambito B1, normato dall'Art. 15.1 delle Norme Tecniche di Attuazione; In base a tale articolo, in tali zone sono ammessi ogni tipo d'intervento, dalla manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, compresa la demolizione e ricostruzione, purché conformi agli indici edificatori della zona; Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005. Tutti gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica. L'Articolo 61, stabilisce che gli ambiti B2 sono omogenei tra loro, anche se articolati in tre territori (B2.1, B2.2. e B2.3 con diverso Indice fondiario; Il fabbricato in esame ricade in ambito B2.1 con Rc 25%, If 0,46 mq/mq e H max 12,00m.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,46
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	12,00m
Volume massimo ammesso:	Slp x H 3,00
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: Appartamento.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**



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

Note: L'unità immobiliare Sez. SF Fg.6 mapp. 1543 sub.715 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

**Identificativo corpo: Deposito/sottotetto.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

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

Note: L'unità immobiliare Sez. SF Fg.6 mapp. 1543 sub.716 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

**Identificativo corpo: Box.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Francesco D'Assisi, 17**

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

Note: L'unità immobiliare Sez. SF Fg.6 mapp. 1543 sub.5 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 06/10/2020.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Unità immobiliari compravendute, in comune di Dalmine sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub.17 appartamento piano 2 con vano accessorio a piano 3°, e Sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 5 autorimessa a piano T.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/10/2020 al 22/01/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Unità immobiliari compravendute, in comune di Dalmine sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 709 appartamento piano 2 con vano accessorio a piano 3°, e Sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 5 autorimessa a piano T.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/10/2020 al 16/04/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Unità immobiliari compravendute, in comune di Dalmine sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 715 (ex sub.709) appartamento piano 2; sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 716 (ex sub.709) vano accessorio a piano 3°; e Sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 5 autorimessa a piano T.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/01/2021 al 16/04/2021. In forza di Modifica denominazione sociale con trasferimento di sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/04/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Unità immobiliari compravendute, in comune di Dalmine sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 715 (ex sub.709) appartamento piano 2; sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 716 (ex sub.709) vano accessorio a piano 3°; e Sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 5 autorimessa a piano T.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Bene pervenuto all'esecutato OMISSIS con atto di compravendita Notaio OMISSIS sede Bergamo repertorio n. 6635/5781 del 16/04/2021, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo in data 20/04/2021 ai nn. 22200/15410, parte venditrice OMISSIS.; ad OMISSIS. mediante Atto statutario "Verbale di Assemblea" Notaio OMISSIS sede di Bergamo repertorio 87327/61432 del 22/01/2021, registrato a Bergamo il 27/01/2021 al n.3652 serie 1T e trascritto a Bergamo il 28/01/2021 ai nn. 5145/3440, da OMISSIS. e OMISSIS. Semplificata, a queste pervenute mediante Atto Compra-

vendita Notaio OMISSIS di Bergamo repertorio 86370/60672 del 06/10/2020, registrato a Bergamo il 09/10/2020 al n. 35582 serie 1T e trascritto a Bergamo il 12/10/2020 ai nn. 42998/28868, parte venditrice OMISSIS; a OMISSIS è pervenuta per atto di Compravendita Notaio OMISSIS di Bergamo repertorio 9151/3045 del 03/06/1969, registrato a Bergamo il 20/06/1969 n. 2303, trascritto a Bergamo il 04/06/1969 ai nn. 9252/7154, parte venditrice OMISSIS o OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/10/2020. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Unità immobiliari compravendute, in comune di Dalmine sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub.17 appartamento piano 2 con vano accessorio a piano 3°, e Sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 5 autorimessa a piano T.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/10/2020 al 22/01/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Unità immobiliari compravendute, in comune di Dalmine sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 709 appartamento piano 2 con vano accessorio a piano 3°, e Sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 5 autorimessa a piano T.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/10/2020 al 16/04/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Unità immobiliari compravendute, in comune di Dalmine sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 715 (ex sub.709) appartamento piano 2; sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 716 (ex sub.709) vano accessorio a piano 3°; e Sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 5 autorimessa a piano T.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/01/2021 al 16/04/2021. In forza di Modifica denominazione sociale con trasferimento di sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/04/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Unità immobiliari compravendute, in comune di Dalmine sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 715 (ex sub.709) appartamento piano 2; sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 716 (ex sub.709) vano accessorio a piano 3°; e Sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 5 autorimessa a piano T.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Bene pervenuto all'esecutato OMISSIS con atto di compravendita Notaio OMISSIS sede Bergamo repertorio n. 6635/5781 del 16/04/2021, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo in data 20/04/2021 ai nn. 22200/15410, parte venditrice OMISSIS.; ad OMISSIS. mediante Atto statutario "Verbale di Assemblea" Notaio OMISSIS sede di Bergamo repertorio 87327/61432 del 22/01/2021, registrato a Bergamo il 27/01/2021 al n.3652 serie 1T e trascritto a Bergamo il 28/01/2021 ai nn. 5145/3440, da OMISSIS. e OMISSIS. Semplificata, a queste pervenute mediante Atto Compravendita Notaio OMISSIS di Bergamo repertorio 86370/60672 del 06/10/2020, registrato a Bergamo il 09/10/2020 al n. 35582 serie 1T e trascritto a Bergamo il 12/10/2020 ai nn. 42998/28868, parte venditrice OMISSIS; a OMISSIS è pervenuta per atto di Compravendita Notaio OMISSIS di Bergamo repertorio 9151/3045 del 03/06/1969, registrato a Bergamo il 20/06/1969 n. 2303, trascritto a Bergamo il 04/06/1969 ai nn. 9252/7154, parte venditrice OMISSIS o OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito/sottotetto

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 06/10/2020. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Unità immobiliari compravendute, in comune di Dalmine sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub.17 appartamento piano 2 con vano accessorio a piano 3°, e Sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 5 autorimessa a piano T.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/10/2020 al 22/01/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

SIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Unità immobiliari compravendute, in comune di Dalmine sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 709 appartamento piano 2 con vano accessorio a piano 3°, e Sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 5 autorimessa a piano T.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 06/10/2020 al 16/04/2021. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Unità immobiliari compravendute, in comune di Dalmine sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 715 (ex sub.709) appartamento piano 2; sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 716 (ex sub.709) vano accessorio a piano 3°; e Sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 5 autorimessa a piano T.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 22/01/2021 al 16/04/2021. In forza di Modifica denominazione sociale con trasferimento di sede sociale - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 16/04/2021 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Unità immobiliari compravendute, in comune di Dalmine sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 715 (ex sub.709) appartamento piano 2; sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 716 (ex sub.709) vano accessorio a piano 3°; e Sez. SF Foglio 6 particella 1543 sub. 5 autorimessa a piano T.

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: Bene pervenuto all'esecutato OMISSIS con atto di compravendita Notaio OMISSIS sede Bergamo repertorio n. 6635/5781 del 16/04/2021, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo in data 20/04/2021 ai nn. 22200/15410, parte venditrice OMISSIS.; ad OMISSIS. mediante Atto statutario "Verbale di Assemblea" Notaio OMISSIS sede di Bergamo repertorio 87327/61432 del 22/01/2021, registrato a Bergamo il 27/01/2021 al n.3652 serie 1T e trascritto a Bergamo il 28/01/2021 ai nn. 5145/3440, da OMISSIS. e OMISSIS. Semplificata, a queste pervenute mediante Atto Compravendita Notaio OMISSIS di Bergamo repertorio 86370/60672 del 06/10/2020, registrato a Bergamo il 09/10/2020 al n. 35582 serie 1T e trascritto a Bergamo il 12/10/2020 ai nn. 42998/28868, parte venditrice OMISSIS; a OMISSIS è pervenuta per atto di Compravendita Notaio OMISSIS di Bergamo repertorio 9151/3045 del 03/06/1969, registrato a Bergamo il 20/06/1969 n. 2303, trascritto a Bergamo il 04/06/1969 ai nn. 9252/7154, parte venditrice OMISSIS o OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2021 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 19/04/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/04/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 192.541,77; Importo capitale: € 128.361,18; Note: Ipoteca gravante sulle u.i. al Catasto Fabbricati al Comune di Dalmine Sez. SF Fig.6 particella 1543 sub.5 (autorimessa piano T) cons. 13mq; Sez. SF Fig.6 particella 1543 sub.715 (abitazione di tipo economico a piano 2°) cons. 5 vani; Sez. SF Fig.6 particella 1543 sub. 716 (deposito piano 3°) cons. 8mq; tutti ubicati in via San Francesco D'Assisi n. 17.

-

### Trascrizione

### pregiudizievole:

Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 12/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2024 ai nn. OMISSIS; il pignoramento insiste sulle u.i. al Catasto Fabbricati al Comune di Dalmine Sez. SF Fig.6 particella 1543 sub.5 (autorimessa piano T) cons. 13mq; Sez. SF Fig.6 particella 1543 sub.715 (abitazione di tipo economico a piano 2°) cons. 5 vani; Sez. SF Fig.6 particella 1543 sub. 716 (deposito piano 3°) cons. 8mq; tutti ubicati in via San Francesco D'Assisi n. 17. Note: il precetto è stato notificato per il complessivo importo di euro 128.346,78 interessi fino al saldo e spese.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2021 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 19/04/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/04/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 192.541,77; Importo capitale: € 128.361,18; Note: Ipoteca gravante sulle u.i. al Catasto Fabbricati al Comune di Dalmine Sez. SF Fg.6 particella 1543 sub.5 (autorimesa piano T) cons. 13mq; Sez. SF Fg.6 particella 1543 sub.715 (abitazione di tipo economico a piano 2°) cons. 5 vani; Sez. SF Fg.6 particella 1543 sub. 716 (deposito piano 3°) cons. 8mq; tutti ubicati in via San Francesco D'Assisi n.17.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 12/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2024 ai nn. OMISSIS; il pignoramento insiste sulle u.i. al Catasto Fabbricati al Comune di Dalmine Sez. SF Fg.6 particella 1543 sub.5 (autorimesa piano T) cons. 13mq; Sez. SF Fg.6 particella 1543 sub.715 (abitazione di tipo economico a piano 2°) cons. 5 vani; Sez. SF Fg.6 particella 1543 sub. 716 (deposito piano 3°) cons. 8mq; tutti ubicati in via San Francesco D'Assisi n.17. Note: il precetto è stato notificato per il complessivo importo di euro 128.346,78 interessi fino al saldo e spese.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Deposito/sottotetto

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 16/04/2021 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 19/04/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 20/04/2021 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 192.541,77; Importo capitale: € 128.361,18; Note: Ipoteca gravante sulle u.i. al Catasto Fabbricati al Comune di Dalmine Sez. SF Fg.6 particella 1543 sub.5 (autorimesa piano T) cons. 13mq; Sez. SF Fg.6 particella 1543 sub.715 (abitazione di tipo economico a piano 2°) cons. 5 vani; Sez. SF Fg.6 particella 1543 sub. 716 (deposito piano 3°) cons. 8mq; tutti ubicati in via San Francesco D'Assisi n. 17.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Verbale di Pignoramento immobili a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Giudiziario; A rogito di OMISSIS in data 12/01/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/01/2024 ai nn. OMISSIS; il pignoramento insiste sulle u.i. al Catasto Fabbricati al Comune di Dalmine Sez. SF Fg.6 particella 1543 sub.5 (autorimesa piano T) cons. 13mq; Sez. SF Fg.6 particella 1543 sub.715 (abitazione di tipo economico a piano 2°) cons. 5 vani; Sez. SF Fg.6 particella 1543 sub. 716 (deposito piano 3°) cons. 8mq; tutti ubicati in via San Francesco D'Assisi n. 7. Note: il precetto è stato notificato per il complessivo importo di euro 128.346,78 interessi fino al saldo e spese.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box

**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: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG), Via Francesco D'Assisi, 17**

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: Deposito/sottotetto**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Dalmine (BG), Via Francesco D'Assisi, 17**

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG), Via Francesco D'Assisi, 17**

Il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG), Via Francesco D'Assisi, 17**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 850,00.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
opere di riqualificazione energetica Superbonus 110%: 2.911,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 2.468,95. Vedasi contabilità condominiale, preventivo ripartizione per anagrafica esercizio ordinario (01/09/2023 - 31/08/2024)

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Dall'atto notarile di proprietà e di quelli al ventennio non viene fatta alcuna menzione ai millesimi di proprietà. Tuttavia dai documenti forniti dall'amministratore di Condominio, all'appartamento in oggetto competono 105,51 mill. per spese di proprietà e spese ordinarie, 40,11 mill per cortile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il condominio è sprovvisto di ascensore, e trovandosi l'appartamento al piano secondo, questo non risulta accessibile a persona diversamente abile con impedita capacità motoria.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessun vincolo condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F con un EP gl,nren 158,84 kWh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) l'appartamento risulta esser provvisto di APE con Codice ident. n.1609100008521 redatto in data 20/02/2021 e valido sino al 20/02/2031; tuttavia il fabbricato nell'anno 2023 è stato oggetto di riqualificazione energetica con la realizzazione di cappotto termico che ha portato l'edificio ad essere in classe D con un EP gl,nren 142,27 kwh/mq anno.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Avvertenze ulteriori:** A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/1. L'unità immobiliare risulta essere occupata dall'esecutato, quindi da considerarsi libero; inoltre dalle verifiche sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, in quanto grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, spese ordinarie non pagate per €2.468.95 e spese straordinarie non pagate per € 2.911,00 di cui quest'ultime rimarranno in carico all'acquirente.

**Identificativo corpo:** Deposito/sottotetto

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Dalmine (BG), Via Francesco D'Assisi, 17**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** € 850,00.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** € 2.468,95. Vedasi contabilità condominiale, preventivo ripartizione per anagrafica esercizio ordinario (01/09/2023 - 31/08/2024)

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Dall'atto notarile di proprietà e di quelli al ventennio non viene fatta alcuna menzione ai millesimi di proprietà. Tuttavia dai documenti forniti dall'amministratore di Condominio, all'appartamento in oggetto competono 105,51 mill. per spese di proprietà e spese ordinarie, 40,11 mill per cortile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Il condominio è sprovvisto di ascensore, e trovandosi il locale deposito al piano terzo, questo non risulta accessibile a persona diversamente abile con impedita capacità motoria.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessun vincolo condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F con un EP gl,nren 158,84 kWh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** L'unità immobiliare non è soggetta ad Attestato di Certificazione Energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Avvertenze ulteriori:** A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti

ti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/1. L'unità immobiliare risulta essere occupata dall'esecutato, quindi da considerarsi libero; inoltre dalle verifiche sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, in quanto grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, spese ordinarie non pagate per €2.468,95 e spese straordinarie non pagate per € 2.911,00 di cui quest'ultime rimarranno in carico all'acquirente.

**Identificativo corpo: Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG), Via Francesco D'Assisi, 17**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 850,00.**

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 2.468,95.** Vedasi contabilità condominiale, preventivo ripartizione per anagrafica esercizio ordinario (01/09/2023 - 31/08/2024)

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Dall'atto notarile di proprietà e di quelli al ventennio non viene fatta alcuna menzione ai millesimi di proprietà. Tuttavia dai documenti forniti dall'amministratore di Condominio, all'appartamento in oggetto competono 105,51 mill. per spese di proprietà e spese ordinarie, 40,11 mill per cortile.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Trovandosi il box a piano terra, questo risulta accessibile a persona diversamente abile con impedita capacità motoria, tuttavia la sua apertura è manuale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessun vincolo condominiale

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** F con un EP gl,nren 158,84 kWh/mq anno

**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di autorimessa e tale tipo di unità immobiliare non è soggetta ad Attestato di Prestazione Energetica.

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Avvertenze ulteriori:** A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, sottolineando che il bene pignorato al debitore è di sua piena proprietà per 1/1. L'unità immobiliare risulta essere occupata dall'esecutato, quindi da considerarsi libero; inoltre dalle verifiche sussistono formalità e vincoli di natura condominiale, in quanto grava a carico dell'esecutato alla data di stesura della presente perizia, spese ordinarie non pagate per €2.468,95 e spese straordinarie non pagate per € 2.911,00 di cui quest'ultime rimarranno in carico all'acquirente.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 25%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%, mentre per le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% del prezzo unitario dell'abitazione (considerata nuova).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	94,68	1,00	94,68
Balcone	sup lorda di pavimento	9,23	1,00	0,00
		<b>103,91</b>		<b>94,68</b>

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

#### Identificativo corpo: Deposito/sottotetto

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 25%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%., mentre per le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% del prezzo unitario dell'abitazione (considerata nuova).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito/sottotetto	sup lorda di pavimento	9,03	0,25	2,26
		<b>9,03</b>		<b>2,26</b>

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

#### Identificativo corpo: Box

##### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 25%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%., mentre per le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% del prezzo unitario dell'abitazione (considerata nuova).

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Box	sup lorda di pavimento	17,20	0,50	8,60
		<b>17,20</b>		<b>8,60</b>

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è da considerarsi unico e non divisibile in quanto trattasi di un appartamento con vano accessorio con sua autorimessa pertinenziali, ed il mercato immobiliare predilige tale abbinamento.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Dalmine (BG), Via Francesco D'Assisi, 17**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: L'appartamento, al momento del sopralluogo d'inizio o.p., risulta occupato dal Sig. OMISSIS.

**Identificativo corpo: Deposito/sottotetto**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Dalmine (BG), Via Francesco D'Assisi, 17**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il locale deposito, al momento del sopralluogo d'inizio o.p., risulta occupato dal Sig. OMISSIS.

**Identificativo corpo: Box**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Dalmine (BG), Via Francesco D'Assisi, 17**

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il box, al momento del sopralluogo d'inizio o.p., risulta occupato dal Sig. OMISSIS.

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Come base di partenza si sono visionati le quotazioni immobiliari indicati da vari osservatori/prezari immobiliari come il Listino dei prezzi dei fabbricati e aree di Bergamo e Provincia "VALORE CASA" Osservatorio Immobiliare 2023", edito da Litostampa di Bergamo, con la collaborazione di APPE Confedilizia, ASCOM Confcommercio, Centro studi Tecnocasa, Collegio dei Geometri di Bergamo, Ordine degli Ingegneri ed Architetti di Bergamo, ecc. ed il "LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI" di Bergamo e Provincia edito con il Patrocinio del Comune, della Provincia e Università degli Studi di Bergamo, edizione 2023, nonché le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023. A seguire la valutazione è stata eseguita con il metodo di stima sintetico-comparativa secondo il metodo MCA, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quella del bene da valutare; calcolati così i valori medi di complessi immobiliari similari si è proceduto alla correzione di tali valori tenendo conto delle caratteristiche specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore medio dell'immobile in esame, quali le caratteristiche estrinseche che contraddistinguono il bene immobile descritto ai punti precedenti, in relazione alla sua destinazione urbanistica, alla sua posizione rispetto il centro abitato del paese, alla forma geometrica ed esposizione dell'immobile, alle strade di accesso, la vicinanza ad infrastrutture e servizi ecc., ma anche i caratteri intrinseci dell'edificio e dell'unità immobiliare, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, l'orientamento ecc.. Infine si specifica che la valutazione di mercato che ne scaturisce viene eseguita secondo le linee guida ABI.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Dalmine;



Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: - Immobiliare Re/Max  
 - Immobiliare.it  
 - Osservatorio case Fiaip  
 - Borsino immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 950,00 min (Finiture normali)  
 €/mq 1200,00 max (Finiture normali).

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Appartamento. Abitazione di tipo economico [A3]**

**Dalmine (BG), Via Francesco D'Assisi, 17**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 147.700,80.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	94,68	€ 1.300,00	€ 123.084,00
Balcone	0,00	€ 1.300,00	€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 123.084,00
Riqualificazione Energetica dell'edificio ed u.i. aumento del 20.00%			€ 24.616,80
Valore corpo			€ 147.700,80
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 147.700,80
Valore complessivo diritto e quota			€ 147.700,80

#### **Deposito/sottotetto. Magazzini e locali di deposito [C2]**

**Dalmine (BG), Via Francesco D'Assisi, 17**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 2.938,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito/sottotetto	2,26	€ 1.300,00	€ 2.938,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 2.938,00
Valore corpo			€ 2.938,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 2.938,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 2.938,00

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

**Dalmine (BG), Via Francesco D'Assisi, 17**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.900,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box	8,60	€ 1.500,00	€ 12.900,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.900,00
Valore corpo			€ 12.900,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.900,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.900,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo economico [A3]	94,68	€ 147.700,80	€ 147.700,80
Deposito/sottotetto	Magazzini e locali di deposito [C2]	2,26	€ 2.938,00	€ 2.938,00
Box	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	8,60	€ 12.900,00	€ 12.900,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.906,16
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 2.911,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 155.721,64
Valore diritto e quota	€ 155.721,64

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 155.721,64</b>
---	---------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Siccome il proprietario è un privato e anche se non sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di ristrutturazione, se la cessione avviene da privato a favore di imprese o di altro privato, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva, mentre potrà essere utilizzato il regime fiscale agevolato 1° casa.

**Allegati**

- A] Omissis;
- B] Planimetrie catastali;
- C] Omissis;
- D] Estratto mappa catastale;
- E] Documentazione fotografica generale del fabbricato, interne delle unità immobiliari;
- F] Elaborati grafici con rilievo delle unità immobiliari;
- G] Omissis;
- H] Omissis;
- I] Documentazione edilizia da accesso atti al comune;
- L] Omissis;
- M] Omissis;
- N] Omissis.

21-03-2024

L'Esperto alla stima  
**Arch. Omissis**