

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 438/2023

PROMOSSA DA

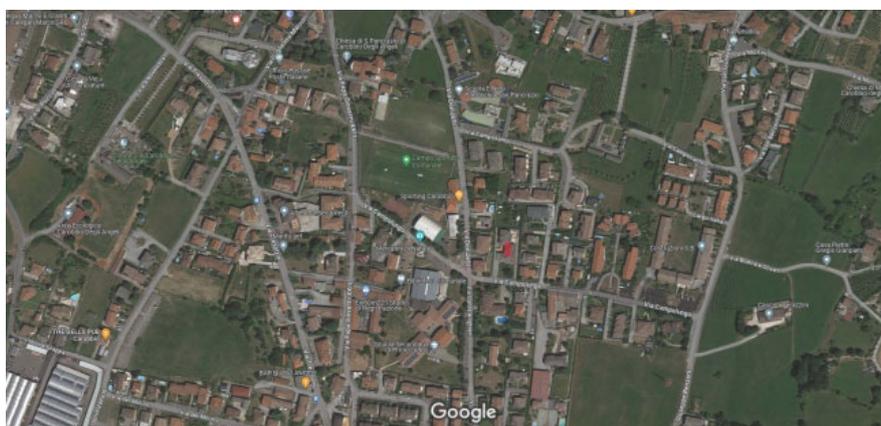
*Omissis*

CONTRO

*Omissis*

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

*Omissis*



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** *Omissis*

**Codice fiscale:** *Omissis*

**Studio in:** *Omissis*

**Telefono:** *Omissis*

**Email:** *Omissis*

**Pec:** *Omissis*

Beni in **Carobbio Degli Angeli (BG)**  
Località/Frazione  
Via Campolungo n. 7

## INDICE

### Lotto: 001 - Deposito a piano seminterrato

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	6
Corpo: A - Deposito a piano seminterrato .....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: A - Deposito a piano seminterrato .....	7
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	8
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	9
Corpo: A - Deposito a piano seminterrato .....	9
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	9
Corpo: A - Deposito a piano seminterrato .....	9
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	11
Corpo: A - Deposito a piano seminterrato .....	11
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	11
Corpo:.....	12
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	12
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	12
Corpo: A - Deposito a piano seminterrato .....	12
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	13
Corpo: A - Deposito a piano seminterrato .....	13
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	13
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	13
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	13
Criterio di stima .....	13
Fonti d'informazione .....	14
Valutazione corpi.....	14
Adeguamenti e correzioni della stima.....	14
Prezzo base d'asta del lotto.....	14
Regime fiscale della vendita .....	14

**Lotto: 002 - Magazzini al piano seminterrato**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	15
Corpo: B - Magazzino a piano seminterrato.....	15
Corpo: C - Magazzino a piano seminterrato.....	15
Corpo: D - Magazzino a piano seminterrato .....	16
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	16
DESCRIZIONE GENERALE .....	16
Corpo: B - Magazzino a piano seminterrato.....	17
Corpo: C - Magazzino a piano seminterrato.....	18
Corpo: D - Magazzino a piano seminterrato .....	19
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	20
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	21
Corpo: B - Magazzino a piano seminterrato.....	21
Corpo: C - Magazzino a piano seminterrato.....	21
Corpo: D - Magazzino a piano seminterrato .....	21
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	22
Corpo: B - Magazzino a piano seminterrato.....	22
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	24
Corpo: B - Magazzino a piano seminterrato.....	24
Corpo: C - Magazzino a piano seminterrato.....	24
Corpo: D - Magazzino a piano seminterrato .....	24
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	24
Corpo: B - Magazzino a piano seminterrato.....	25
Corpo: D - Magazzino a piano seminterrato .....	25
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	25
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	25
Corpo: B - Magazzino a piano seminterrato.....	25
Corpo: C - Magazzino a piano seminterrato.....	25
Corpo: D - Magazzino a piano seminterrato .....	25
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	26
Corpo: B - Magazzino a piano seminterrato.....	26
Corpo: C - Magazzino a piano seminterrato.....	26
Corpo: D - Magazzino a piano seminterrato .....	27
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	27
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	27
Corpo: B - Magazzino a piano seminterrato.....	27
Corpo: C - Magazzino a piano seminterrato.....	27

Corpo: D - Magazzino a piano seminterrato .....	27
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>27</b>
Criterio di stima .....	27
Fonti d'informazione .....	28
Valutazione corpi.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo base d'asta del lotto.....	29
Regime fiscale della vendita .....	29

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** *Omissis*

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 21-02-2024 alle 10:10

**Creditore Procedente:** *Omissis*.

**Esecutato:** *Omissis*

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** *Omissis*

**Data nomina:** 03-10-2023

**Data giuramento:** 03-10-2023

**Data sopralluogo:** 07-11-2023

**Cronologia operazioni peritali:**

03-10-2023: reperimento documentazione catastale

10-10-2023: richiesta di accesso agli atti al Comune di Carobbio degli Angeli

06-11-2023: primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva

07-11-2023: secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura esecutiva

07-11-2023: accesso agli atti presso comune di Carobbio degli Angeli

20-11-2023: colloquio con il tecnico del comune di Carobbio degli Angeli per verifica difformità

20-12-2023: reperimento spese condominiali

15-01-2024: colloquio con il tecnico del comune di Carobbio degli Angeli per approfondimento normativa tecnica di riferimento

Beni in **Carobbio Degli Angeli (BG)**  
Via Campolungo n. 7

## **Lotto: 001 - Deposito a piano seminterrato**

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

**Identificativo corpo: A - Deposito a piano seminterrato.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Campolungo n. 7**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:**

*Omissis*, proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con *Omissis*

*Omissis*, proprietà 500/1000 in regime di comunione dei beni con *Omissis*,

foglio 2, particella 1276, subalterno 705, scheda catastale *Omissis*, indirizzo via Campolungo n. 7, piano S1, comune CAROBBIO DEGLI ANGELI, categoria C/2, classe 2, consistenza 151 mq, superficie Totale:

169 mq, rendita € 288,54

**Derivante da:** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO *Omissis*

**Confini:** da nord in senso orario: subalterno 706, parti comuni, altre unità immobiliari destinate ad autorimessa, vano scale comune

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'area pianeggiante e di forma rettangolare sulla quale insiste il lotto, si trova nel comune di Carobbio degli Angeli, in un contesto residenziale, caratterizzato dalla presenza di un piccolo condominio di due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il lotto è composto da quattro depositi e magazzini raggiungibili da un accesso carrabile dedicato posto su via Campolungo e da un corsello a cielo aperto di proprietà condominiale ma in uso esclusivo ai proprietari degli immobili. Il lotto è posto in posizione semicentrale, facilmente rag-

giungibile e si sviluppa al piano seminterrato del condominio sopraccitato. I parcheggi lungo la via Campolungo sono scarsi ma è possibile accedere direttamente in auto al lotto oggetto di perizia.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Fermata dell'autobus (6 minuti a piedi - 400 m)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Montello Gorlago 6 minuti in auto - 2,5 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **A - Deposito a piano seminterrato**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Carobbio degli Angeli, in una zona prevalentemente residenziale. Si tratta di un deposito sito al piano seminterrato di un piccolo condominio di due piani fuori terra realizzato nel 1977 e mai rimaneggiato. L'immobile è raggiungibile dal vano scala interno del condominio, un angusto passaggio lo collega anche al corsello delle autorimesse, ed è attualmente collegato con una porta tagliafuoco al magazzino posto al mappale 706. L'immobile è composto da un disimpegno che distribuisce un bagno e diversi ambienti adibiti a deposito e ripostiglio; All'interno dell'immobile si trova un vano tecnico che ospita la caldaia adibita al riscaldamento non solo del deposito ma anche del soprastante appartamento posto a piano rialzato. Attualmente il magazzino è utilizzato impropriamente come spazio accessorio alla residenza ed è adibito a taverna, cucina ed altri spazi accessori alla civile abitazione. Sviluppata una superficie complessiva di mq 171,00 circa.

Superficie complessiva di circa mq **171,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1977

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 metri

di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'immobile sono discrete.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>fissi e a vasistas</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>discrete</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle in ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b>

	condizioni: <b>sufficienti</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Termico</i>	alimentazione: <b>in condivisione con appartamento al piano terra</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>non a norma</b> Note: Si precisa che secondo le indicazioni regionali e la normativa relative al risparmio energetico, depositi e magazzini non devono essere riscaldati

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	Si precisa che la caldaia presente nel vano tecnico all'interno dell'immobile dovrà essere rimossa, tenuto conto del fatto che i depositi non possono essere riscaldati e che la caldaia fornisce riscaldamento all'appartamento al piano rialzato
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

**Note generali impianti:** Si precisa che la caldaia presente nel vano tecnico all'interno dell'immobile dovrà essere rimossa, tenuto conto del fatto che i depositi non possono essere riscaldati e che la caldaia fornisce riscaldamento all'appartamento al piano rialzato

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 01 - Licenza di costruzione n. Omissis**Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: nuova costruzione ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *Omissis*Rilascio in data *Omissis*Abitabilità/agibilità *Omissis*

NOTE: Si precisa che il Certificato di Agibilità rilasciato in data *Omissis* è specificamente riferito ai magazzini al piano seminterrato, mentre il condominio destinato a civile abitazione ha una specifica Autorizzazione di abitabilità del *Omissis*

**Numero pratica: 02 - Omissis**Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Condomo Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: modifiche e spostamenti tavolati interni al magazzino al piano seminterrato di fabbricato esistente (ex art. 48 L. 47/85 - opere interne)

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data *Omissis*Rilascio in data *Omissis*

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

**Numero pratica: 03 - PERMESSO DI COSTRUIRE in accertamento di conformità ex art. 36/37 DPR 380/2001**Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria opere edilizie relativa ai lavori eseguiti in fase di costruzione nel 1977 e non eseguita variante finale

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data *Omissis*Rilascio in data *Omissis*

NOTE: Si precisa che la sanatoria ha sanato le sole parti condominiali e le cantinole al sottotetto

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: A - Deposito a piano seminterrato.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Campolungo n. 7**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diversa posizione e misura delle bucaure esterne; diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: bucaure esterne, distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione comunale</i>	€ 516,00
<i>Onorario professionale per redazione di SCIA in Sanatoria</i>	€ 2.000,00
<b>Totale oneri: € 2.516,00</b>	

Note: Si precisa che la SCIA in Sanatoria dovrà essere autorizzata dal condominio per quanto riguarda le parti comuni (facciate)

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: A - Deposito a piano seminterrato.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Campolungo n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 30 luglio 2020
Ambito:	AMBITI RESIDENZIALI AD IMPIANTO URBANISTICO CONSOLIDATO - B1
Norme tecniche di attuazione:	Art. 5 - Destinazioni d'uso 5.3. Le destinazioni d'uso principali o complementari sono così definite: 5.3.1. residenza (R) destinazione principale: alloggi per i nuclei familiari - aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente o saltuario - e relative pertinenze quali cantine, autorimesse, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ... ; destinazione complementare: spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche, culturali, attività ricettive con un massimo di 10 posti letto, attività d'interesse comune; 5.3.2. artigianato di servizio (AS) destinazione principale: spazi per produzione di beni e servizi connotata da caratteristiche dimensionali (Slp non eccedente i 150 mq), tipologiche (inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale) e di posizione (prevalentemente ai piani terreni). Per artigianato di servizio si devono intendere quelle attività non rumorose, non inquinanti e non moleste (eletttricista, sarto, calzolaio, riparatore tv, ...) che, per tali ragioni, sono state escluse dalla necessità di SCIA (Segnalazione certificata d'inizio attività) in attività

di SUAP; 5.3.4. terziario direzionale (T) destinazione principale: strutture per la prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, d'intermediazione, di ricerca; attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero; centri congressuali, per convegni, per la ricerca, per la formazione e l'aggiornamento professionale; centri fieristici, sale per spettacoli e simili; destinazione complementare: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata; 5.3.5. terziario commerciale (C) destinazione principale: attrezzature ed esercizi per il commercio costituenti esercizi di vicinato con superficie di vendita non eccedente i mq 250; esercizi di commercio all'ingrosso; esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande. Gli esercizi di vicinato esistenti possono ampliare la propria superficie di vendita - ancorché al di sopra della soglia di mq 250 sopra richiamata - fino ad un massimo di mq 300. Sono espressamente escluse le strutture per la media e la grande distribuzione, i centri commerciali, le discoteche; destinazione complementare: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata; Qualora nello stesso comparto vi sia la presenza di più esercizi commerciali, va considerata la sommatoria delle superfici di vendita. Si richiamano in ogni caso le disposizioni contenute nel Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia, approvato con DCR n. VIII/215 del 02/20/2006 e aggiornato con Comunicato Regionale del 29/10/2007 n. 128, dalle modalità attuative e indirizzi di programmazione urbanistica approvati rispettivamente con DGR n. VIII/5054 del 04/07/2007 e DCR n. VIII/352 del 13/03/2007 e con DGR n. 8/5913 del 21/11/2007, n. 8/6024 del 05/12/2007 e n. 8/6494 del 23/01/2008; Art. 35 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale: disposizioni generali 35.2. Destinazioni d'uso: in tutti i predetti ambiti la destinazione funzionale, sia principale che complementare, è quella residenziale (R). È ammesso prevedere quote di artigianato di servizio (AS), terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C) nel limite del 30% dalla SLP esistente od autorizzata. Non sono ammesse le destinazioni industriale o artigianale (P), terziario ricettiva (TR) ed agricola (A). In caso di Piani attuativi, ovvero in caso di convenzione trascritta a favore del Comune fra proprietari di lotti contigui, potrà essere prevista la concentrazione delle destinazioni ammissibili in uno o più lotti edificabili, anche promiscuamente con la destinazione residenziale. In tutte le zone residenziali non è consentito insediare: → discoteche o pubblici esercizi in cui possano svolgersi attività rumorose, quali l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale o lo stazionamento degli avventori all'esterno dei locali stessi oltre agli orari definiti con specifico provvedimento della Giunta comunale; → allevamenti o ricoveri - anche a scopo di addestramento - di animali di qualsiasi tipo, ancorché a conduzione familiare. Sono in ogni caso fatte salve - ancorché dimostrabili e quindi confermabili a discrezione dei proprietari - le destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del PGT. Tale possibilità decade, nel caso di destinazioni d'uso non ammesse, a seguito della cessazione dell'attività o del cambio di proprietà. In caso di cambio dell'attività esistente dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al presente comma. Art. 38 - Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1 38.1. Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale. 38.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 35.2. 38.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto. È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, o il Piano attuativo, per interventi su ambiti, liberi o liberabili, di superficie fondiaria superiore a mq 5.000. 38.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti dal successivo

	<p>comma 38.7, nel rispetto degli indici sottoriportati. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona. 38.5. Indici edificatori: <math>U_f = 0,35 \text{ mq/mq}</math> <math>P = n. 3</math> <math>R_c = 30\%</math> Distanze = vedi art. 4</p> <p>L'altezza massima realizzabile in relazione al lotto individuato con l'operazione urbanistica B2/20 non può essere superiore a m 5,00; l'altezza del fabbricato va calcolata a termine del precedente art. 3.11. 38.6. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione di manufatti per deposito attrezzi da giardino. La struttura dovrà avere le seguenti caratteristiche: → avere superficie massima di mq 5 ed altezza - nel punto più alto della copertura - di m 2,80; → essere posizionata nel rispetto delle norme sulle distanze dettate dal Codice civile e comunque in modo da non essere percepita dagli spazi pubblici (strade, aree per servizi, ...); → essere realizzata in legno, con eventuale struttura portante in ferro, in modo da risultare facilmente rimovibile; → essere regolarmente autorizzata mediante Provvedimento abilitativo all'edificazione. L'Amministrazione comunale - in sede di redazione del Regolamento edilizio di cui al successivo art. 53 - potrà anche individuare schemi tipologici uniformati del manufatto. 38.7. Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente ineditati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purché non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, né dalla proprietà dello stesso, se già edificata, né da altre proprietà contigue anche non edificate. 38.8 Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 19.1. 38.9 Autorimesse esterne: è ammessa la costruzione di autorimesse isolate, nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni: <math>S_{lp} = \text{max mq } 54</math> (in deroga ai parametri edificatori di zona) <math>H = \text{m } 2,50</math> all'intradosso della copertura Distanze: dai fabbricati = come da Codice civile dalle strade = vedi art. 4.2 delle presenti Norme dai confini = a confine od a m 3,00.</p>
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	n. 3 piani
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Note: Si precisa che la eventuale modifica dell'attuale destinazione d'uso a deposito/ripostiglio dovrà verificare urbanisticamente i parametri specificati nelle NTA ai sopra richiamati articoli 5 e 35 e dovrà essere in ogni caso verificata sull'intero complesso condominiale.**

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Deposito a piano seminterrato.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Campolungo n. 7**

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

Note: Si precisa che il condominio di cui l'immobile fa parte, non risulta inserito in mappa

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis,*

**proprietà 1/1 dal 07/10/1976 al 23/09/1978.** In forza di atto di compravendita - a rogito di *Omissis*, in data *Omissis*; registrato a *Omissis*; trascritto a *Omissis*

Note: Con l'atto di compravendita sopracitato, *Omissis* acquisiva l'area sulla quale è stato successivamente edificato il fabbricato autorizzato con licenza edilizia del *Omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*

**dal 23/09/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di compravendita - a rogito di *Omissis*; registrato a *Omissis*; trascritto a *Omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*

**dal 23/09/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di compravendita - a rogito di *Omissis*; registrato a *Omissis*; trascritto a *Omissis*.

Note: Si precisa che il sopracitato atto di compravendita specifica che "l'ingresso orientale in lato sud nonchè lo scivolo successivo ed il piazzale posti in lato est del fabbricato pur rimanendo di proprietà condominiale vengono riservati in uso esclusivo, a titolo di servitù, a favore della intera porzione di fabbricato venduta con il presente atto"

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di *Omissis*. contro *Omissis*; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio *Omissis*; Iscritto/trascritto a *Omissis*; Importo ipoteca: *Omissis*; Importo capitale: *Omissis*.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di *Omissis*; Iscritto/trascritto a *Omissis*; Importo ipoteca: *Omissis*; Importo capitale: *Omissis*.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di *Omissis* contro *Omissis*; A rogito di *Omissis*; Iscritto/trascritto a *Omissis*; Importo ipoteca: *Omissis*; Importo capitale: *Omissis*.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *Omissis*; A rogito di *Omissis*; Iscritto/trascritto a *Omissis*.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di *Omissis* iscritto/trascritto a *Omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Deposito a piano seminterrato

**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 - Deposito a piano seminterrato

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Carobbio Degli Angeli (BG), Via Campolungo n. 7**

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:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 200,00.

**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:** Nessuna

**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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Deposito a piano seminterrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Deposito	sup lorda di pavimento	171,00	1,00	171,00
		<b>171,00</b>		<b>171,00</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

L'immobile è pignorato per la piena proprietà; ciò premesso, valutate le caratteristiche tipologiche dello stesso, non può essere oggetto di divisione.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Libero**

Note: Si precisa che all'interno del vano tecnico si trova la caldaia utilizzata per riscaldare anche l'appartamento al piano rialzato in corrispondenza del deposito

## 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 comune su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli accessi comuni e tutte le parti comuni del condominio.

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 posizione al piano seminterrato di un condominio ed emergente per poco dal terreno circostante, l'accessibilità esclusivamente dal vano scala condominiale e da un angusto passaggio dalle autorimesse, la condizione dell'immobile e del fabbricato nel suo complesso, le sue caratteristiche tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato sufficiente.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di CAROBBIO DEGLI ANGELI;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;  
Uffici del registro di BERGAMO;  
Ufficio tecnico di CAROBBIO DEGLI ANGELI.

## 12.3 Valutazione corpi:

### A - Deposito a piano seminterrato. Magazzini e locali di deposito [C2] Carobbio Degli Angeli (BG), Via Campolungo n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 34.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Deposito	171,00	€ 200,00	€ 34.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 34.200,00
Valore corpo			€ 34.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 34.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 34.200,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Deposito a piano seminterrato	Magazzini e locali di deposito [C2]	171,00	€ 34.200,00	€ 34.200,00

## 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.130,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.516,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 26.554,00

Valore diritto e quota € 26.554,00

## 12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 26.554,00

## 12.6 Regime fiscale della vendita

I soggetti esecutati sono proprietari del bene in oggetto in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

## **Lotto: 002 - Magazzini al piano seminterrato**

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

**Identificativo corpo: B - Magazzino a piano seminterrato.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Campolungo n. 7**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di *Omissis* Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*Omissis*,

foglio 2, particella 1276, subalterno 706, scheda catastale *Omissis* indirizzo via Campolungo n. 7, piano S1, comune CAROBBIO DEGLI ANGELI , categoria D/7, rendita € 1352,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del *Omissis*

Confini: da nord in senso orario: subalterno 703, parti comuni, subalterno 705, vano scale comune, altre unità immobiliari destinate ad autorimessa

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

**Identificativo corpo: C - Magazzino a piano seminterrato.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Campolungo n. 7**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di *Omissis* Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*Omissis*

foglio 2, particella 1276, subalterno 703, scheda catastale *Omissis*, indirizzo via Campolungo n. 7, piano S1, comune CAROBBIO DEGLI ANGELI , categoria D/7, rendita € 486,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del *Omissis*

Confini: da nord in senso orario: subalterno 704, parti comuni, subalterno 706, altre unità immobiliari destinate ad autorimessa, vano scale comune

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

**Identificativo corpo: D - Magazzino a piano seminterrato.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Campolungo n. 7**

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**500/1000 di *Omissis* - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: *Omissis*

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

*Omissis*

foglio 2, particella 1276, subalterno 704, scheda catastale *Omissis*, indirizzo via Campolungo n. 7, piano S1, comune CAROBBIO DEGLI ANGELI , categoria D/7, rendita € 786,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del *Omissis*

Confini: da nord in senso orario: mappali 1124 e 1125, parti comuni, subalterno 703, vano scale comune, altre unità immobiliari destinate ad autorimessa

**Espropriazione per pubblica utilità**

Alla data del sopralluogo, i beni oggetto della presente procedura non risultano oggetto di procedura espropriativa immobiliare per pubblica utilità.

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

Si rileva la corrispondenza tra i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento, nella nota di trascrizione e nella documentazione catastale reperita.

**2. DESCRIZIONE**

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

L'area pianeggiante e di forma rettangolare sulla quale insiste il lotto, si trova nel comune di Carobbio degli Angeli, in un contesto residenziale, caratterizzato dalla presenza di un piccolo condominio di due piani fuori

terra ed un piano seminterrato. Il lotto è composto da quattro depositi e magazzini raggiungibili da un accesso carrabile dedicato posto su via Campolungo e da un corsello a cielo aperto di proprietà condominiale ma in uso esclusivo ai proprietari degli immobili. Il lotto è posto in posizione semicentrale, facilmente raggiungibile e si sviluppa al piano seminterrato del condominio sopraccitato, occupandolo quasi interamente. I parcheggi lungo la via Campolungo sono scarsi ma è possibile accedere direttamente in auto al lotto oggetto di perizia.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Fermata dell'autobus (6 minuti a piedi - 400 m)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Montello Gorlago 6 minuti in auto - 2,5 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **B - Magazzino a piano seminterrato**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Carobbio degli Angeli, in una zona prevalentemente residenziale. Si tratta di un magazzino sito al piano seminterrato di un piccolo condominio di due piani fuori terra realizzato nel 1977 e mai rimaneggiato. L'immobile è accessibile dal corsello esterno di proprietà condominiale ma in uso esclusivo a favore dei magazzini a piano seminterrato, ed è attualmente collegato con una porta al deposito posto al mappale 705. L'immobile è composto da un ampio spazio adibito a deposito e ripostiglio, all'interno del quale si trovano un ufficio, un bagno ed un piccolo archivio: questi ultimi spazi affacciano sullo spazio comune ricevendo pertanto luce naturale diretta. Il magazzino è collegato attraverso una porta all'adiacente magazzino identificato con il subalterno 703. Sviluppata una superficie complessiva di mq 188,00 circa.

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

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1977

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 metri

di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'immobile sono discrete.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>fissi e a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inferriate</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b>

	condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: magazzino
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di ceramica</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: ufficio, archivio e bagno
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI negli uffici
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **C - Magazzino a piano seminterrato**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Carobbio degli Angeli, in una zona prevalentemente residenziale. Si tratta di un magazzino sito al piano seminterrato di un piccolo condominio di due piani fuori terra realizzato nel 1977 e mai rimaneggiato. L'immobile è accessibile dal corsello esterno di proprietà condominiale ma in uso esclusivo a favore dei depositi e magazzini a piano seminterrato, ed è attualmente collegato con una porta al magazzino posto al mappale 706. L'immobile è composto da un unico spazio adibito a magazzino. Sviluppa una superficie complessiva di mq 87,00 circa.

Superficie complessiva di circa mq **87,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1977

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 metri

di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'immobile sono discrete.

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>

Plafoni	materiale: <b>cemento tinteggiato bianco</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
---------	--

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **D - Magazzino a piano seminterrato**

L'immobile oggetto della presente stima è sito in comune di Carobbio degli Angeli, in una zona prevalentemente residenziale. Si tratta di un magazzino sito al piano seminterrato di un piccolo condominio di due piani fuori terra realizzato nel 1977 e mai rimaneggiato. L'immobile è accessibile dal corsello esterno di proprietà condominiale ma in uso esclusivo a favore dei depositi e magazzini a piano seminterrato. L'immobile è composto da un unico spazio adibito a deposito; al suo interno si trova un piccolo antibagno e bagno. Il magazzino sviluppa una superficie complessiva di mq 110 circa. Completa l'immobile una intercapedine adibita a deposito, accessibile dal corsello esterno e collegata internamente al magazzino attraverso il bagno. L'intercapedine sviluppa una superficie di circa 28 mq.

Superficie complessiva di circa mq **138,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1977

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,85 metri il magazzino; 2,14 metri il bagno e 2,06 m l'intercapedine di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Le condizioni generali dell'immobile sono scarse a causa delle numerose infiltrazioni provenienti dal soprastante lastrico solare

**Caratteristiche descrittive**

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante scorrevoli</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>scarse</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Plafoni	materiale: <b>cemento tinteggiato bianco</b> condizioni: <b>pessime</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
---------------------	--

Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

#### **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Campolungo n. 7**

**Numero pratica: 01 - Licenza di costruzione n. Omissis**

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Licenza di Costruzione

Per lavori: nuova costruzione ad uso civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data *Omissis*

Rilascio in data *Omissis*

Abitabilità/agibilità in data *Omissis*

NOTE: Si precisa che il Certificato di Agibilità rilasciato in data *Omissis* è specificamente riferito ai magazzini al piano seminterrato, mentre il condominio destinato a civile abitazione ha una specifica Autorizzazione di abitabilità del *Omissis*

#### **Dati precedenti relativi ai corpi:**

B - Magazzino a piano seminterrato

C - Magazzino a piano seminterrato

D - Magazzino a piano seminterrato

#### **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Campolungo n. 7**

**Numero pratica: 02 - Sanatoria per opere abusive Omissis**

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Condonò Edilizio tratto dalla legge 47/85

Per lavori: modifiche e spostamenti tavolati interni al magazzino al piano seminterrato di fabbricato esistente (ex art. 48 L. 47/85 - opere interne)

Oggetto: Ristrutturazione

Presentazione in data *Omissis*

Rilascio in data *Omissis*

L'importo è stato saldato? SI. Importo saldato: € 0,00. Importo residuo: € 0,00

#### **Dati precedenti relativi ai corpi:**

B - Magazzino a piano seminterrato

C - Magazzino a piano seminterrato

D - Magazzino a piano seminterrato

#### **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Campolungo n. 7**

**Numero pratica: 03 - PERMESSO DI COSTRUIRE in accertamento di conformità ex art. 36/37 DPR 380/2001**

Intestazione: *Omissis*

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: sanatoria opere edilizie relativa ai lavori eseguiti in fase di costruzione nel 1977 e non eseguita variante finale

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data *Omissis*

Rilascio in data *Omissis*

NOTE: Si precisa che la sanatoria ha sanato le sole parti condominiali e le cantinole al sottotetto

#### **Dati precedenti relativi ai corpi:**

B - Magazzino a piano seminterrato

C - Magazzino a piano seminterrato

D - Magazzino a piano seminterrato

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: B - Magazzino a piano seminterrato.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Campolungo n. 7**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso sviluppo della rampa di accesso al piano seminterrato; diversa posizione e misura delle bucatore esterne; diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: posizione rampa esterna, bucatore esterne, distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione comunale</i>	€ 1.032,00
<i>Onorario professionale per SCIA in sanatoria</i>	€ 3.000,00
<i>Onorario professionale per relazione di idoneità statica</i>	€ 1.000,00
<b>Totale oneri: € 5.032,00</b>	

Note: Si precisa che la SCIA in Sanatoria dovrà essere autorizzata dal condominio per quanto riguarda le parti comuni (rampa esterna e facciate) e potrà racchiudere nella stessa pratica la sanatoria di tutte le unità immobiliari interessate previo pagamento delle singole oblazioni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: C - Magazzino a piano seminterrato.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Campolungo n. 7**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso sviluppo della rampa di accesso al piano seminterrato; diversa posizione e misura delle bucatore esterne; diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: posizione rampa esterna, bucatore esterne, distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
<i>Oblazione comunale</i>	€ 516,00
<b>Totale oneri: € 516,00</b>	

Note: Si precisa che la SCIA in Sanatoria dovrà essere autorizzata dal condominio per quanto riguarda le parti comuni (rampa esterna e facciate) e potrà racchiudere nella stessa pratica la sanatoria di tutte le unità immobiliari interessate previo pagamento delle singole oblazioni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: D - Magazzino a piano seminterrato.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Campolungo n. 7**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diverso sviluppo della rampa di accesso al piano seminterrato; diversa posizione e misura delle bucatore esterne; diversa distribuzione interna

Regolarizzabili mediante: SCIA in Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: posizione rampa esterna, bucatore esterne, distribuzione interna

Oneri di regolarizzazione	
Oblazione comunale	€ 516,00
<b>Totale oneri: € 516,00</b>	

Note: Si precisa che la SCIA in Sanatoria dovrà essere autorizzata dal condominio per quanto riguarda le parti comuni (rampa esterna e facciate) e potrà racchiudere nella stessa pratica la sanatoria di tutte le unità immobiliari interessate previo pagamento delle singole oblazioni

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo:**

**B - Magazzino a piano seminterrato**

**C - Magazzino a piano seminterrato**

**D - Magazzino a piano seminterrato**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Campolungo n. 7**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n. 20 del 30 luglio 2020
Ambito:	AMBITI RESIDENZIALI AD IMPIANTO URBANISTICO CONSOLIDATO - B1
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 5 - Destinazioni d'uso 5.3. Le destinazioni d'uso principali o complementari sono così definite: 5.3.1. residenza (R) destinazione principale: alloggi per i nuclei familiari - aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente o saltuario - e relative pertinenze quali cantine, autorimesse, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ... ; destinazione complementare: spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche, culturali, attività ricettive con un massimo di 10 posti letto, attività d'interesse comune; 5.3.2. artigianato di servizio (AS) destinazione principale: spazi per produzione di beni e servizi connotata da caratteristiche dimensionali (Slp non eccedente i 150 mq), tipologiche (inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale) e di posizione (prevalentemente ai piani terreni). Per artigianato di servizio si devono intendere quelle attività non rumorose, non inquinanti e non moleste (elettricista, sarto, calzolaio, riparatore tv, ...) che, per tali ragioni, sono state escluse dalla necessità di SCIA (Segnalazione certificata d'inizio attività) in attività di SUAP; 5.3.4. terziario direzionale (T) destinazione principale: strutture per la prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, d'intermediazione, di ricerca; attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero; centri congressuali, per convegni, per la ricerca, per la formazione e l'aggiornamento professionale; centri fieristici, sale per spettacoli e simili; destinazione complementare: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata; 5.3.5. terziario commerciale (C) destinazione principale: attrezzature ed esercizi per il commercio costituenti esercizi di vicinato con superficie di vendita non eccedente i mq 250; esercizi di commercio all'ingrosso; esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande. Gli esercizi di vicinato esistenti possono ampliare la propria superficie di vendita - ancorché al di sopra della soglia di mq 250 sopra richiamata - fino ad un massimo di mq 300. Sono espressamente escluse le strutture per la media e la grande distribuzione, i centri commerciali, le discoteche; destinazione complementare: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata; Qualora nello stesso comparto vi sia la presenza di più esercizi commerciali, va considerata la sommatoria delle superfici di vendita. Si richiamano in ogni caso le disposizioni contenute nel Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia, approvato con DCR n. VIII/215 del 02/20/2006 e aggiornato con Comunicato Regionale del 29/10/2007</p>

n. 128, dalle modalità attuative e indirizzi di programmazione urbanistica approvati rispettivamente con DGR n. VIII/5054 del 04/07/2007 e DCR n. VIII/352 del 13/03/2007 e con DGR n. 8/5913 del 21/11/2007, n. 8/6024 del 05/12/2007 e n. 8/6494 del 23/01/2008; Art. 35 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale: disposizioni generali 35.2. Destinazioni d'uso: in tutti i predetti ambiti la destinazione funzionale, sia principale che complementare, è quella residenziale (R). È ammesso prevedere quote di artigianato di servizio (AS), terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C) nel limite del 30% dalla SLP esistente od autorizzata. Non sono ammesse le destinazioni industriale o artigianale (P), terziario ricettiva (TR) ed agricola (A). In caso di Piani attuativi, ovvero in caso di convenzione trascritta a favore del Comune fra proprietari di lotti contigui, potrà essere prevista la concentrazione delle destinazioni ammissibili in uno o più lotti edificabili, anche promiscuamente con la destinazione residenziale. In tutte le zone residenziali non è consentito insediare: → discoteche o pubblici esercizi in cui possano svolgersi attività rumorose, quali l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale o lo stazionamento degli avventori all'esterno dei locali stessi oltre agli orari definiti con specifico provvedimento della Giunta comunale; → allevamenti o ricoveri - anche a scopo di addestramento - di animali di qualsiasi tipo, ancorchè a conduzione familiare. Sono in ogni caso fatte salve - ancorchè dimostrabili e quindi confermabili a discrezione dei proprietari - le destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del PGT. Tale possibilità decade, nel caso di destinazioni d'uso non ammesse, a seguito della cessazione dell'attività o del cambio di proprietà. In caso di cambio dell'attività esistente dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al presente comma. Art. 38 - Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1 38.1. Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale. 38.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 35.2. 38.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto. È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, o il Piano attuativo, per interventi su ambiti, liberi o liberabili, di superficie fondiaria superiore a mq 5.000. 38.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti dal successivo comma 38.7, nel rispetto degli indici sottoriportati. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona. 38.5. Indici edificatori:  $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$   $P = n. 3$   $R_c = 30\%$  Distanze = vedi art. 4 L'altezza massima realizzabile in relazione al lotto individuato con l'operazione urbanistica B2/20 non può essere superiore a m 5,00; l'altezza del fabbricato va calcolata a termine del precedente art. 3.11. 38.6. Nelle aree di pertinenza dei fabbricati esistenti è ammessa la realizzazione di manufatti per deposito attrezzi da giardino. La struttura dovrà avere le seguenti caratteristiche: → avere superficie massima di mq 5 ed altezza - nel punto più alto della copertura - di m 2,80; → essere posizionata nel rispetto delle norme sulle distanze dettate dal Codice civile e comunque in modo da non essere percepita dagli spazi pubblici (strade, aree per servizi, ...); → essere realizzata in legno, con eventuale struttura portante in ferro, in modo da risultare facilmente rimovibile; → essere regolarmente autorizzata mediante Provvedimento abilitativo all'edificazione. L'Amministrazione comunale - in sede di redazione del Regolamento edilizio di cui al successivo art. 53 - potrà anche individuare schemi tipologici uniformati del manufatto. 38.7. Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente ineditati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purché non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, né dalla proprietà dello stesso, se già edificata, né da altre

	proprietà contigue anche non edificate. 38.8 Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 19.1. 38.9 Autorimesse esterne: è ammessa la costruzione di autorimesse isolate, nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni: S <sub>lp</sub> = max mq 54 (in deroga ai parametri edificatori di zona) H = m 2,50 all'intradosso della copertura Distanze: dai fabbricati = come da Codice civile dalle strade = vedi art. 4.2 delle presenti Norme dai confini = a confine od a m 3,00.
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,35 mq/mq
Rapporto di copertura:	30%
Altezza massima ammessa:	n. 3 piani
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Note: Si precisa che le destinazioni urbanistiche sono vincolate a quanto precisato negli art. 5 e 35 delle NTA sopra richiamate e dovranno essere in ogni caso verificate sull'intero complesso condominiale**

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: B - Magazzino a piano seminterrato.**

**Identificativo corpo: C - Magazzino a piano seminterrato.**

**Identificativo corpo: D - Magazzino a piano seminterrato.**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Campolungo n. 7**

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

Note: Si precisa che il condominio di cui l'immobile fa parte, non risulta inserito in mappa

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis,*

**proprietà 1/1 dal 07/10/1976 al 23/09/1978.** In forza di atto di compravendita - a rogito di *Omissis*; registrato a *Omissis*; trascritto a *Omissis*.

Note: Con l'atto di compravendita sopracitato, *Omissis* acquisiva l'area sulla quale è stato successivamente edificato il fabbricato autorizzato con licenza edilizia *Omissis*

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*

**dal 23/09/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di compravendita - a rogito di *Omissis*; registrato a *Omissis*; trascritto a *Omissis*.

**Titolare/Proprietario:**

*Omissis*

**dal 23/09/1978 ad oggi (attuale/i proprietario/i).** In forza di atto di compravendita - a rogito di *Omissis*; registrato a *Omissis*; trascritto a *Omissis*.

Note: Si precisa che il sopracitato atto di compravendita specifica che "l'ingresso orientale in lato sud nonchè lo scivolo successivo ed il piazzale posti in lato est del fabbricato pur rimanendo di proprietà condominiale vengono riservati in uso esclusivo, a titolo di servitù, a favore della intera porzione di fabbricato venduta con il presente atto"

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

B - Magazzino a piano seminterrato

C - Magazzino a piano seminterrato

D - Magazzino a piano seminterrato

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di *Omissis*. contro *Omissis*; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO; A rogito di Notaio *Omissis*; Iscritto/trascritto a *Omissis*; Importo ipoteca: € *Omissis*; Importo capitale: € *Omissis*.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: DECRETO INGIUNTIVO ; A rogito di *Omissis*; Iscritto/trascritto a *Omissis*; Importo ipoteca: *Omissis*; Importo capitale: *Omissis*.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di *Omissis* contro *Omissis*; A rogito di *Omissis*; Iscritto/trascritto a *Omissis*; Importo ipoteca: *Omissis*; Importo capitale: *Omissis*.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di *Omissis*; A rogito di *Omissis*; Iscritto/trascritto a *Omissis*.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di *Omissis* contro *Omissis*; Derivante da: ATTO ESECUTIVO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di *Omissis* iscritto/trascritto a *Omissis*.

**Dati precedenti relativi ai corpi:**

B - Magazzino a piano seminterrato

C - Magazzino a piano seminterrato

D - Magazzino a piano seminterrato

**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: B - Magazzino a piano seminterrato**

**Identificativo corpo: C - Magazzino a piano seminterrato**

**Identificativo corpo: D - Magazzino a piano seminterrato**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Carobbio Degli Angeli (BG), Via Campolungo n. 7**

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: B - Magazzino a piano seminterrato**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Carobbio Degli Angeli (BG), Via Campolungo n. 7**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 350,00.

**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:** Nessuna

**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:** Nessuno  
**Avvertenze ulteriori:** Non specificato  
**Identificativo corpo:** C - Magazzino a piano seminterrato  
**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Carobbio Degli Angeli (BG), Via Campolungo n. 7**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 250,00.  
**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:** Nessuna

**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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**Identificativo corpo:** D - Magazzino a piano seminterrato

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Carobbio Degli Angeli (BG), Via Campolungo n. 7**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa € 250,00.

**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:** Nessuna

**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:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** B - Magazzino a piano seminterrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	188,00	1,00	188,00
		<b>188,00</b>		<b>188,00</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:** C - Magazzino a piano seminterrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Magazzino	sup lorda di pavimento	87,00	1,00	87,00
		<b>87,00</b>		<b>87,00</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:** D - Magazzino a piano seminterrato

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Magazzino	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
Intercapedine	sup lorda di pavimento	28,00	0,33	9,32
		<b>138,00</b>		<b>119,32</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

Gli immobili, pur essendo tre corpi ben distinti, per le motivazioni urbanistiche legate alle destinazioni d'uso ammesse dalla Norma Tecnica di PGT, vengono accorpati in un unico lotto.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: B - Magazzino a piano seminterrato**

**Identificativo corpo: C - Magazzino a piano seminterrato**

**Identificativo corpo: D - Magazzino a piano seminterrato**

**Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Carobbio Degli Angeli (BG), Via Campolungo n. 7**

**Libero**

## 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 comune su cui insiste, nonché il valore di qualsiasi altro bene che risulta immobilizzato con l'immobile stesso, inclusa la proprietà sulle opere murarie esterne, gli accessi comuni e tutte le parti comuni del condominio.

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 posizione penalizzante all'interno di un condominio, il piano dell'immobile (seminterrato), l'accessibilità esclusiva ma da un corsello condominiale, la condizione dell'immobile e del fabbricato nel suo complesso, le sue caratteristiche

tecnico costruttive ed il suo stato di conservazione che, nel complesso, può essere considerato sufficiente.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di CAROBBIO DEGLI ANGELI;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di BERGAMO;  
Uffici del registro di BERGAMO;  
Ufficio tecnico di CAROBBIO DEGLI ANGELI.

## 12.3 Valutazione corpi:

### B - Magazzino a piano seminterrato. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] Carobbio Degli Angeli (BG), Via Campolungo n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	188,00	€ 300,00	€ 56.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.400,00
Valore corpo			€ 56.400,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 56.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.400,00

### C - Magazzino a piano seminterrato. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] Carobbio Degli Angeli (BG), Via Campolungo n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 26.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	87,00	€ 300,00	€ 26.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 26.100,00
Valore corpo			€ 26.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 26.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.100,00

### D - Magazzino a piano seminterrato. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] Carobbio Degli Angeli (BG), Via Campolungo n. 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 23.864,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Magazzino	110,00	€ 200,00	€ 22.000,00
Intercapedine	9,32	€ 200,00	€ 1.864,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 23.864,00
Valore corpo			€ 23.864,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 23.864,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 23.864,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B - Magazzino a piano seminter-rato	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	188,00	€ 56.400,00	€ 56.400,00
C - Magazzino a piano seminter-rato	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	87,00	€ 26.100,00	€ 26.100,00
D - Magazzino a piano seminter-rato	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	119,32	€ 23.864,00	€ 23.864,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 15.954,60
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 6.064,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 84.345,40
Valore diritto e quota	€ 84.345,40

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>84.345,40</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

I soggetti eseguiti sono proprietari del bene in oggetto in qualità di persone fisiche non esercenti attività imprenditoriale, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.

19-01-2024

L'Esperto alla stima