

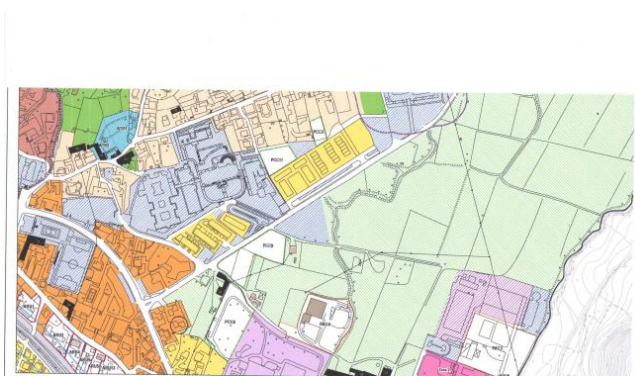
# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 709/2022

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Raimondo Colani  
**Codice fiscale:** CLNRND51S03H176I  
**Studio in:** Via G. D'Alzano 5 - 24122 Bergamo

**Telefono:** 035-226219

**Fax:** 035-226219

**Email:** [raimondo.colani@libero.it](mailto:raimondo.colani@libero.it)

**Pec:** [raimondo.colani@archiworldpec.it](mailto:raimondo.colani@archiworldpec.it)

---

Beni in **Chiuduno (BG)**  
Località/Frazione  
Via Aldo Moro 2

**INDICE****Lotto: 001 - Chiuduno via Aldo Moro 2**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	6
Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5.....	6
Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869 .....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	7
DESCRIZIONE GENERALE .....	7
Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5.....	7
Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869 .....	12
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	14
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	15
Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5.....	15
Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869 .....	15
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	15
Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5.....	16
Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869 .....	16
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	17
Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5.....	17
Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869 .....	17
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	17
Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5 e B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869 .....	18
Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5 e B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869 .....	18
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	18
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	19
Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5.....	19
Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869 .....	19
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	20
Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5.....	20
Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869 .....	21
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	21
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	21
Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5.....	22

Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869 .....	22
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>22</b>
Criterio di stima.....	22
Fonti d'informazione .....	22
Valutazione corpi .....	22
Adegamenti e correzioni della stima .....	23
Prezzo base d'asta del lotto.....	23
Regime fiscale della vendita .....	23

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 23-10-2023 alle 11,00

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Raimondo Colani

**Data nomina:** 05-06-2023

**Data giuramento:** 12-06-2023

**Data sopralluogo:** 07-09-2023

**Cronologia operazioni peritali:** in data 07-09-2023 ore 12.00, mi presentavo con la sig. [REDACTED] (esecutata) previo appuntamento per accedere al compendio immobiliare posto in Chiuduno via Aldo Moro 2 (BG) riscontrando la presenza del Conduttore dell'esecutata, ho visitato l'immobile ed esperite le opportune operazioni peritali. Dalla disponibilità avuta, si procedeva alla visita delle U.I. coinvolte nella procedura verificandone la consistenza e la corrispondenza della documentazione in possesso che hanno permesso una puntuale e corretta visione della situazione di fatto. Il ritardo del sopralluogo è dovuto dal fatto che l'Amministrazione Comunale per la richiesta di accesso agli atti e consegna documentazione ha impegnato tempi abbastanza dilatati.

Beni in **Chioduno (BG)**  
Via Aldo Moro 2

### Lotto: 001 - Chioduno via Aldo Moro 2

#### 1. { TC "1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA" \ 1 \ f 1 } IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

{ TC "Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5" \ 2 \ f 1 } **Identificativo**

**corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Aldo Moro 2**

Note: Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'U.I., è assimilato come tipologia di condominio verticale a pianta rettangolare dove il presente bene si individua con il Fg. 7 mappale 2082 sub 5 posto al piano terzo; l'accesso avviene dalla via Aldo Moro civico 2.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/6 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

#### Eventuali comproprietari:

OMISSIS - Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [redacted] nat [redacted] a [redacted] (BG) il [redacted] e residente a [redacted] (BG) via [redacted], foglio 7, particella 2082, subalterno 5, indirizzo Via Aldo Moro 2, piano terzo, comune Chioduno, categoria A/4, classe 2, consistenza 5,0, superficie 79, rendita € 178,10

Derivante da: Denuncia di Successione in morte di [redacted], registrata a Bergamo il [redacted] al n° [redacted] vol. 91 e trascritta a Bergamo il [redacted] nn° [redacted]

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): millesimi compresa autorimessa 166,70

Confini: appartamento: est-nord-ovest mapp.le 2082; sud scala condominiale cantina: nord fg. 4 mapp.le 2082 sub 6, a sud fg. 7 mapp.le 2082 sub4; est portico comune.

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

I dati catastali e quelli contenuti nell'atto di pignoramento corrispondono

{ TC "Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869" \ 2 \ f 1 } **Identificativo corpo:**

**B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Via Aldo Moro 2**

Note: Il corpo di fabbrica in cui è inserita l'U.I., è assimilato come tipologia di box in linea di un piano fuori terra a pianta rettangolare dove il presente bene si individua con il Fg. 7 mappale 2869, l'accesso avviene dalla via Aldo Moro civico 2.

#### Quota e tipologia del diritto

**1/6 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: Vedova - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

**Eventuali comproprietari:**

OMISSIS - Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
 OMISSIS - Quota: 1/24 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
 OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
 OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà  
 OMISSIS - Quota: 1/4 - Tipologia del diritto: piena Proprietà

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] nata a [REDACTED] (BG) il [REDACTED] e residente a [REDACTED] (BG) via [REDACTED], foglio 7, particella 2869, indirizzo Via Aldo Moro 2, comune Chiuduno, categoria C/6, classe 3, consistenza 28, superficie 24, rendita € 57,84

Derivante da: Denuncia di successione in morte di [REDACTED], registrata a Bergamo il [REDACTED] al n° [REDACTED] vol. 91 e trascritta a Bergamo il [REDACTED] al nn° [REDACTED]

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): millesimi compresa abitazione 166,70

Confini: nord mappale 2868, sud mappale 2870, ovest accesso autorimessa

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

I dati catastali raffrontati a quelli indicati nell'atto di pignoramento collimano.

**2. { TC "2. DESCRIZIONE" \ 1 \ f 1 } DESCRIZIONE****2.1 { TC "DESCRIZIONE GENERALE" \ 2 \ f 1 } DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'edificio è ubicato in zona periferica nel comune di Chiuduno in fregio alla strada comunale via Aldo Moro, via Trieste che percorre e divide tutto il paese da Est a Ovest unendosi all'asse d'ingresso al capoluogo Bergamo. L'U.I. trattata risulta essere ampiamente comoda per i servizi offerti in zona quali viabilità su rotaia e su gomma che permettono collegamenti per raggiungere il capoluogo ed il lago d'Iseo/Sarnico importante centro economico e turistico. La zona gode di infrastrutture sportive polivalenti di calcio e tennis di comoda fruizione e luoghi di relax come l'ampio parco a verde esistente in zona. L'immobile ha una esposizione ottimale acquisendo luminosità nell'intero arco giornaliero, fattore interessante agli effetti di appetibilità economica.

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista a traffico limitato 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: non si riscontrano.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** artigianali

**Importanti centri limitrofi:** campi da Golf.

**Attrazioni paesaggistiche:** lago d'Iseo.

**Attrazioni storiche:** castello dei conti Suardi.

**Principali collegamenti pubblici:** linea ferroviaria BG a BS mt. 750,00, pulman collegamento da Sarnico a BG mt. 200,00

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

{ TC "Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5" \ 2 \ f 1 } Descrizione: **Abitazione di tipo polare [A4]** di cui al corpo **A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5**

Il percorso di accesso all'edificio in condominio a pianta rettangolare al cui interno s'identifica il bene oggetto di valutazione, avviene dalla via Aldo Moro n° 2 in comune di Chiuduno (BG), all'interno della zona di ambito prevalentemente residenziale di media/alta densità con la quasi totalità di abitazioni prima casa, distante dal centro comunale circa 500 mt.. Il n° 2 della via Aldo Moro è l'unico accesso all'immobile da strada comunale con il fronte nord-sud edificato da immobili di similare tipologia.

L'intero edificio è formato da porzione corpo di fabbrica; l'U.I oggetto di valutazione per tipologia e consi-

stenza volumetrica nell'insieme si individua come nucleo di edilizia residenziale tipo economica popolare Il corpo di fabbrica è composto da quattro piani fuori terra (terra ingresso e locali di servizio, dal piano primo al terzo abitazioni) per un'altezza di circa 11,75 mt.;

L'U.I. oggetto di procedura posta al piano terzo, nella parte condominiale si presenta con sufficiente stato di conservazione e dalle indagini svolte non necessita manutenzione; da segnalare il rifacimento totale del manto di copertura eseguito nel corso dell'anno 2015.

L'intero fabbricato edificato con abitabilità 02-1964 visivamente non è mai stato sottoposto ad interventi edilizi di ristrutturazione riferiti a quanto concerne le parti comuni eccetto l'intervento sulla copertura segnalato al paragrafo di cui sopra.

Superficie complessiva di circa mq **87,80**

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: anno 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel: rifacimento manto copertura anno 2015

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.83 mt.

L'intero fabbricato è composto da n. 4 (quattro) compreso del piano locali di servizio piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (quattro) e di cui interrati n. assente

**Stato di manutenzione generale:** mediocre

**Condizioni generali dell'immobile:** L'altezza dei locali all'interno delle U.I. è di mt.2.83

I materiali di completamento della singola unità immobiliare oggetto di valutazione risalgono al momento dell'edificazione avvenuta nell'anno 1962, non si segnalano interventi di miglioria edilizia,

Allo stato di fatto, i complementi edilizi si presentano in sufficienti condizioni; la pavimentazione dell'intera U.I. è in marmette di cemento 20\*20, la cucina con rivestimento in ceramica colore tenue 15\*15 h 1.95; il servizio igienico con pavimento in ceramica dimensioni 15\*30 cm, il rivestimento di h 1.95, sempre in ceramica cm. 15\*15. Le murature verticali a soffitto sono finite ad intonaco rustico tinte colori tenui. La serramentistica esterna estesa sull'intero sviluppo perimetrale è formata con serramenti in pvc bianchi con specchiature a vetri a doppia camera, protetti da tapparelle esterne in pvc color testa di moro; il portoncino d'ingresso no blindato è in legno tamburato rivestito all'esterno in laminato tinto noce, all'interno verniciato bianco. . Tutte le porte interne in legno tinte bianche sono con specchiature a vetro. I sanitari di corredo al servizio igienico di sufficiente qualità sono in condizioni d'uso accettabili e la verifica attuale è di buon funzionamento, opportuno un controllo con messa in pressione dell'impianto idrico.

Il riscaldamento è autonomo funzionante a gas metano ; rilascio calore con elementi scaldanti in ghisa; le prestazioni energetiche dell' U.I. viste le caratteristiche non risultano performanti.

L'impianto elettrico visivamente da controllare per l'adeguamento, è completo di frutti e placche di varie tipologie.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a rampe parallele</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
Solai	tipologia: <b>soffitto misto in c.a./laterizio in opera con nervature incrociate</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b>



	<p>materiale: <b>acciaio</b>                      apertura: <b>elettrica</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b>                      Note: Cancellò ingresso scala condominiale</p>
<i>Infissi esterni</i>	<p>tipologia: <b>doppia anta a battente</b>                      materiale: <b>plastica</b>                      protezione: <b>tapparelle</b>                      materiale protezione: <b>plastica</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<i>Infissi interni</i>	<p>tipologia: <b>a battente</b>                      materiale: <b>legno tamburato</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<i>Manto di copertura</i>	<p>materiale: <b>tegole in cotto</b>                      coibentazione: <b>guaina bituminosa</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Pareti esterne</i>	<p>materiale: <b>muratura di mattoni forati</b>                      coibentazione: <b>inesistente</b>                      rivestimento: <b>intonaco di cemento</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<i>Pavim. Esterna</i>	<p>materiale: <b>manto bituminoso</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<i>Pavim. Interna</i>	<p>materiale: <b>marmette di cemento</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Plafoni</i>	<p>materiale: <b>al rustico</b>                      condizioni: <b>buone</b></p>
<i>Portone di ingresso</i>	<p>tipologia: <b>anta singola a battente</b>                      materiale: <b>legno tamburato</b>                      accessori: <b>senza maniglione antipanico</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: <b>bagno</b>                      materiale: <b>ceramica</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<i>Rivestimento</i>	<p>ubicazione: <b>cucina</b>                      materiale: <b>ceramica</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<i>Scale</i>	<p>posizione: <b>a rampe parallele</b>                      rivestimento: <b>pietra</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b></p>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	<p>tipologia: <b>rettilinea</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>
<i>Citofonico</i>	<p>tipologia: <b>audio</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>
<i>Elettrico</i>	<p>tipologia: <b>sottotraccia</b>                      tensione: <b>220V</b>                      condizioni: <b>sufficienti</b>                      conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b></p>

<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in PVC</b> recapito: <b>fossa biologica</b> ispezionabilità : <b>sufficiente</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>sufficienti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>sufficienti</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 ghisa</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	1962
<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 funzionante a gas metano
<i>Stato impianto</i>	sufficiente
<i>Potenza nominale</i>	< di 30.000 kcal
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	No reperibile si suppone circa anno 2010
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</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





{ TC "Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869" \l 2 \f 1 }Descrizione: **Garage o autorimessa [G]**  
cui al corpo **B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869**

Il percorso di accesso al blocco autorimesse a pianta rettangolare al cui interno s'identifica il bene oggetto di valutazione, avviene dalla via Aldo Moro n° 2 in comune di Chiuduno (BG), all'interno della zona di ambito prevalentemente residenziale di media/alta densità con la quasi totalità di abitazioni prima casa con autorimesse, distanti dal centro comunale circa 500 mt.. Il n° 2 della via Aldo Moro è l'unico accesso all'U.I. è da strada comunale.

L'intero blocco di autorimesse è formato da intero corpo di fabbrica; l'U.I. oggetto di valutazione è di pertinenza in assenza di vincolo all'U.I. residenziale mapp. 2082 sub 5.

Il corpo di fabbrica è composto da unico piano fuori terra indipendente dall'edificio residenziale.

L'U.I. oggetto di procedura si presenta con sufficiente stato di conservazione e dalle indagini svolte non necessita manutenzione.

L'intero blocco autorimesse edificato con C.E. 587 del 23-06-1972 visivamente non è mai stato sottoposto ad interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Superficie complessiva di circa mq **24,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 1972

ha un'altezza utile interna di circa m. mt. 2,36

L'intero fabbricato è composto da n. unico fuori terra piani complessivi di cui fuori terra n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'altezza dei locali all'interno delle U.I. è di mt.2.83

I materiali di completamento dell'autorimessa oggetto di valutazione risalgono al momento dell'edificazione avvenuta nell'anno 1972, non si segnalano interventi di miglioria edilizia,

Allo stato di fatto, i complementi edilizi si presentano in sufficienti condizioni; la pavimentazione è in klinker beige 15\*30, murature finite ad intonaco rustico tinteggiato color bianco e basculante in lamiera di chiusura accesso box.

E presente l'impianto elettrico di illuminazione ed impianto idrico con pilozzo di servizio.

la struttura verticale e copertura piana è formata in c.a., la stessa copertura è impermeabilizzata con guaina bituminosa dove le acque meteoriche vengono convogliate in canale di gronda fronte accessi.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Fondazioni	tipologia: <b>platea</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Solai	tipologia: <b>soletta in c.a. in opera</b> condizioni: <b>buone</b>
Strutture verticali	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>basculante in lamiera zincata</b> materiale: <b>alluminio</b> apertura: <b>manuale</b> condizioni: <b>buone</b>
Manto di copertura	materiale: <b>guaina impermeabile ardesiata</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>calcestruzzo</b> condizioni: <b>buone</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in klinker</b> condizioni: <b>buone</b>
Plafoni	materiale: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
Impianti	
Elettrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
Idrico	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1972

<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</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. { TC "3. PRATICHE EDILIZIE" \ 1 \ f 1 } PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Aldo Moro 2****Numero pratica: Numero Pratica 242-1962**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Formazione edificio per civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 08/11/1962 al n. di prot.

Rilascio in data 27/11/1962 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 27/02/1964 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5**Garage o autorimessa [G] sito in Via Aldo Moro 2****Numero pratica: Pratica n° 587 del 23-06-1972**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: formazione di nuove autorimesse

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 23/05/1972 al n. di prot. 1583

Rilascio in data 23/06/1972 al n. di prot. 587

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA { TC "3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA" \ 1 \ f 1 }

{ TC "Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5" \ 2 \ f 1 } **Identificativo corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5.****Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Aldo Moro 2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Tutte le parti comuni al piano terra (cantine, portico e C.T.) non corrispondono allo stato di fatto quindi totalmente difformi. E' opportuno che il Condominio si attivi alla regolarizzazione dell'intero piano terra aprendo una pratica edilizia. La difformità è dovuta alla mancata richiesta di variante a termine lavori della C.E. 242-1962. L'intervento di variante deve rispecchiare esattamente lo stato dei luoghi che catastalmente collimano.

Regolarizzabili mediante: SCIA o C.E.

Descrizione delle opere da aggiornare: La variante è in assenza lavori da eseguire

Oneri di regolarizzazione	
<i>La pratica è a completo carico del Condominio e sarà solo una quota parte a carico dell'esecutata; si può prevedere tra oneri e prestazioni professionali circa un costo di 5.000,00 che per 116,70 millesimi di competenza ammon-tano circa 833.500 euro</i>	€ 833,50
<b>Totale oneri: € 833,50</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

{ TC "Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869" \ 2 \ f 1 } **Identificativo corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869.****Garage o autorimessa [G] sito in Via Aldo Moro 2**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non si presenta alcuna irregolarità

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

4. { TC "4. CONFORMITÀ URBANISTICA" \ 1 \ f 1 } **CONFORMITÀ URBANISTICA**

{ TC "Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5" \l 2 \f 1 } **Identificativo corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Aldo Moro 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consigli Comunale n° 13 del 13-04-2011
Zona omogenea:	prevalentemente residenziale di media/alta densità (art. 21.6 N.T.A.)
Norme tecniche di attuazione:	Nel piano delle regole l'edificio rientra nella sensibilità classe 3 (art. 55.3 N.T.A.) Azzonamento:: Ambito prevalentemente residenziale di media/alta densità (art. 21.6 N.T.A.)
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Delibera C.C. 37 del 29-11-2018 (Variante 3)
Ambito:	prevalentemente residenziale di media/alta densità (art. 21.6 N.T.A)
Norme tecniche di attuazione:	Nel piano delle regole l'edificio rientra nella sensibilità classe 3 (art. 55.3 N.T.A.) Azzonamento:: Ambito prevalentemente residenziale di media/alta densità (art. 21.6 N.T.A.)
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:	Indice fondiario If: 1,8 mc/mq.
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9,60 (l'art. 21.6)
Volume massimo ammesso:	stato di fatto
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

{ TC "Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869" \l 2 \f 1 } **Identificativo corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Via Aldo Moro 2**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	Delibera Consigli Comunale n° 13 del 13-04-2011
Zona omogenea:	prevalentemente residenziale di media/alta densità (art. 21.6 N.T.A.)
Norme tecniche di attuazione:	Nel piano delle regole l'edificio rientra nella sensibilità classe 3 (art. 55.3 N.T.A.) Azzonamento: ambito prevalentemente residenziale di media/alta densità (art. 21.6 N.T.A.)
Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Delibera C.C. 37 del 29-11-2018 (variante 3)
Ambito:	prevalentemente residenziale di media/alta densità (art. 21.6 N.T.A.)
Norme tecniche di attuazione:	Nel piano delle regole l'edificio rientra nella sensibilità classe 3 (art. 55.3 N.T.A.) Azzonamento: ambito prevalentemente residenziale di media/alta densità (art. 21.6 N.T.A.)
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:	Indice fondiario If: 1,8 mc/mq.
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	9.60 (art. 21.6)
Volume massimo ammesso:	stato di fatto
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 { TC "5. CONFORMITÀ CATASTALE" \ 1 \ f 1 }

{ TC "Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5" \ 2 \ f 1 } **Identificativo corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5.**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Via Aldo Moro 2**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nella scheda catastale al fg 7 mapp.le 2082 sub 5 non corrisponde la cantina che ad opportune ulteriori verifiche risulta essere occupata e di proprietà del fg. 4 mapp.le 2082 sub 6.

Regolarizzabili mediante: sostituzione scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: in assenza di opere murarie

Oneri di regolarizzazione	
rifacimento scheda catastale completa di tassa presentazione	€ 600,00
<b>Totale oneri: € 600,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La cantina indicata nella scheda catastale di proprietà [REDACTED] (fg 7 mapp.le 2082 sub 5) non corrisponde all'individuazione fisica. L'esatta corrispondenza della cantina da abbinare al sub 5 è colorata di rosso nella scheda catastale allegata alla perizia. Per quanto concerne la planimetria dell'U.I. abitativa, la stessa corrisponde allo stato di fatto.

{ TC "Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869" \ 2 \ f 1 } **Identificativo corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869.**

**Garage o autorimessa [G] sito in Via Aldo Moro 2**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza di irregolarità

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

Note: Scheda catastale e stato di fatto alla data odierna corrispondono.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI { TC "6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI" \ 1 \ f 1 }

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 13/07/2011. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 13/07/2011 al 11/07/2012. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5 e B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869

{ TC "Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5 e B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869" \ 2 \f 1 } **Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 11/07/2012 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di accertamento - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5 e B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869

{ TC "Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5 e B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869" \ 2 \f 1 }

**7. { TC "7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI" \ 1 \f 1 }VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/12/2022 ai nn. OMISSIS; Nella presente procedura e contenuti nella nota di trascrizione, non sono da considerarsi i mappali al N.C.T. di Chiuduno al fg 9 mappale 2872 e al N.C.E.U. fg. 7 mapp.le 2871 in quanto oggetto di rinuncia da parte del precedente Creditore validata dalla dichiarazione di estinzione da parte del Tribunale di Bergamo con verbale del 05-06-2023 sottoscritto dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa Fazia Gusberti.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2021 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca legale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 21384,32.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca legale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 252758,18.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20838,57.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/12/2022 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Abitazione a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Pignoramento Immobiliare iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/03/2021 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca legale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/01/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 21384,32.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca legale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ipoteca legale; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/07/2003 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 252758,18.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Decreto ingiuntivo; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/04/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 20838,57.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869

**8. { TC "8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE" \ 1 \ f 1 }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:**

{ TC "Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5" \ 2 \ f 1 } **Identificativo corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Chiuduno (BG), Via Aldo Moro 2**

Negativo

{ TC "Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869" \ 2 \ f 1 } **Identificativo corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869**

**Garage o autorimessa [G] sito in Chiuduno (BG), Via Aldo Moro 2**

Negativo

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Chiuduno (BG), Via Aldo Moro 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1.400//00 compresa autorimessa.

**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:**

Nessuna spesa straordinaria prevista: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Assenti rate scadute

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi 166,700 compreso box

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vincoli assenti

**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente

**Indice di prestazione energetica:** classe G

**Note Indice di prestazione energetica:** certificato con codice identificativo 16073-000110/11 registrato 03-10-2011 valido fino al 03-10-2021 quindi ad oggi scaduto

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Negativo

**Avvertenze ulteriori:** Negativo

**Identificativo corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869**

**Garage o autorimessa [G] sito in Chiuduno (BG), Via Aldo Moro 2**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** 1400//00 compresa abitazione.

**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:**

nessuna spesa straordinaria prevista: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** Assenti rate scadute

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Millesimi 166,700 compresa abitazione**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Vincoli assenti**Attestazione Prestazione Energetica:** Presente**Indice di prestazione energetica:** classe G**Note Indice di prestazione energetica:** certificato con codice identificativo 16073-000110/11 registrato 03-10-2011 valido fino al 03-10-2021 quindi ad oggi scaduto**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Negativo**Avvertenze ulteriori:** Negativo**9. { TC "9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE" \ 1 \ f 1 }DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****{ TC "Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5" \ 2 \ f 1 }**Identificativo corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Chiuduno è un comune satellite di Bergamo che presenta un interessante mercato immobiliare, in cui si registra un buon numero di compravendite (trainate soprattutto dalla richiesta di famiglie e lavoratori, attirati dal buon tessuto industriale e produttivo) e un vivace mercato degli affitti a breve e lungo termine. Anche se è probabile che lo strascico dall'epidemia di coronavirus, che ha colpito in modo particolare l'area di Bergamo e provincia, può influenzare l'andamento del settore negli attuali periodi di tempo, una panoramica del mercato può essere utile per chi vuole comprare casa a Chiuduno, per avere un'idea della situazione attuale e delle prospettive future. A Chiuduno nel corso del mese di Giugno 2023, il prezzo medio appartamenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita presenti su Casa, corrisponde da 1.250 a 1.320 €/m<sup>2</sup>. I prezzi nelle compravendite di appartamenti sono sostanzialmente invariati negli ultimi 6 mesi. La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo in esame. Le quotazioni sono ottenute da elaborazioni statistiche sul database di oltre 12 milioni di annunci immobiliari disponibile su Casa® e rappresentano quindi una fonte diretta e senza filtri sui prezzi richiesti negli annunci immobiliari realmente pubblicati su (quasi) tutti i portali immobiliari italiani. Per come sono ottenute, però, non hanno né possono avere alcuna pretesa di ufficialità e tanto meno fornire garanzie di alcun tipo sulla correttezza o completezza. Le quotazioni fornite costituiscono invece un utilissimo ausilio nella realizzazione di perizie di valore, anche su singoli immobili, da parte di professionisti titolati. Considerato infatti l'irraggiungibile dettaglio geografico e l'aggiornamento quotidiano dei dati, l'utilizzo delle quotazioni di Mercato-Immobiliare.info costituisce un'ideale integrazione ai dati ufficiali. Si è tenuto conto anche del listino prezzi immobili della Camera di Commercio Bergamo che valuta gli immobili da ristrutturare da € 300-500 e quelli contenuti nel periodo di 50 anni da € 500-900; l'immobile oggetto di valutazione è stato edificato nell'anno 1962 con abitabilità nel 1964: valutazione e costi di ristrutturazione alla data odierna portano a considerare un parametro di applicazione ad €/mq. 900 ritenuto equo in raffronto ai parametri di nuova edificazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Civile abitazione	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
balcone	sup lorda di pavimento	5,40	0,25	1,35
cantina agibile	sup lorda di pavimento	2,40	0,25	0,60
		<b>87,80</b>		<b>81,95</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

{ TC "Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869" \ 2 \ f 1 } **Identificativo corpo:** B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Chiuduno è un comune satellite di Bergamo che presenta un interessante mercato immobiliare, in cui si registra un buon numero di compravendite (trainate soprattutto dalla richiesta di famiglie e lavoratori, attirati dal buon tessuto industriale e produttivo) e un vivace mercato degli affitti a breve e lungo termine. Anche se è probabile che lo strascico dall'epidemia di coronavirus, che ha colpito in modo particolare l'area di Bergamo e provincia, può influenzare l'andamento del settore negli attuali periodi di tempo, una panoramica del mercato può essere utile per chi vuole comprare casa a Chiuduno, per avere un'idea della situazione attuale e delle prospettive future. A Chiuduno nel corso del mese di Giugno 2023, il prezzo medio appartamenti al metro quadro, dedotto dagli annunci immobiliari in vendita presenti su Casa, corrisponde da 1.250 a 1.320 €/m<sup>2</sup>. I prezzi nelle compravendite di appartamenti sono sostanzialmente invariati negli ultimi 6 mesi. La sostanziale stabilità dei prezzi riscontrata è abbastanza definita ed omogenea nel periodo in esame. Le quotazioni sono ottenute da elaborazioni statistiche sul database di oltre 12 milioni di annunci immobiliari disponibile su Casa® e rappresentano quindi una fonte diretta e senza filtri sui prezzi richiesti negli annunci immobiliari realmente pubblicati su (quasi) tutti i portali immobiliari italiani. Per come sono ottenute, però, non hanno né possono avere alcuna pretesa di ufficialità e tanto meno fornire garanzie di alcun tipo sulla correttezza o completezza. Le quotazioni fornite costituiscono invece un utilissimo ausilio nella realizzazione di perizie di valore, anche su singoli immobili, da parte di professionisti titolati. Considerato infatti l'irraggiungibile dettaglio geografico e l'aggiornamento quotidiano dei dati, l'utilizzo delle quotazioni di Mercato-Immobiliare.info costituisce un'ideale integrazione ai dati ufficiali. Si è tenuto conto anche del listino prezzi immobili della Camera di Commercio Bergamo che valuta gli immobili da ristrutturare da € 300-500 e quelli contenuti nel periodo di 50 anni da € 500-900; l'immobile oggetto di valutazione è stato edificato nell'anno 1962 con abitabilità nel 1964: valutazione e costi di ristrutturazione alla data odierna portano a considerare un parametro di applicazione ad €/mq. 900 ritenuto equo in raffronto ai parametri di nuova edificazione.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	24,00	0,50	12,00
		<b>24,00</b>		<b>12,00</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.

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**10. { TC "10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ" \ 1 \ f 1 } GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**  
L'U.I. allo stato di fatto è già razionalmente divisa con impossibilità di ipotetico frazionamento.

**11. { TC "11. STATO DI POSSESSO" \ 1 \ f 1 } STATO DI POSSESSO:**

{ TC "Corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5" \ 2 \ f 1 } **Identificativo corpo: A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Chiuduno (BG), Via Aldo Moro 2**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2021 per l'importo di euro 400 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo 1 il 13/09/2021 ai nn.007612 serie 3T

Tipologia contratto: prima decorrenza 01-09-2021, scadenza 31/08/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2025

Data di rilascio: 31/08/2025

**Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.**

{ TC "Corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869" \ 2 \ f 1 } **Identificativo corpo: B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869**

**Garage o autorimessa [G] sito in Chiuduno (BG), Via Aldo Moro 2**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/09/2021 per l'importo di euro 0,00 con cadenza mensile

Registrato a Bergamo 1 il 13/09/2021

Tipologia contratto: prima decorrenza 01-09-2021, scadenza 31/08/2025

Prima data utile per comunicare la disdetta del contratto: 31/03/2025

Data di rilascio: 31/08/2025

## 12. { TC "12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO" \ 1 \ f 1 } **VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

### 12.1 { TC "Criterio di stima" \ 2 \ f 1 } **Criterio di stima:**

### 12.2 { TC "Fonti d'informazione" \ 2 \ f 1 } **Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Chiuduno;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Osservatorio Agenzia Entrate zona R1 extraurbana parte del territorio comunale Abitazione a tipo economico Euro/mq. 740/910

Autorimessa Euro/mq. 500

Listino prezzi Camera Commercio Euro/mq.(da 20 a 50 anni) Euro/mq. 500/900; edifici nuovi classe "A" Euro/mq. 1600/1800

;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsino Immobiliare Euro/mq. 1250/1320;

Altre fonti di informazione: Remax/Tecnocasa.

### 12.3 { TC "Valutazione corpi" \ 2 \ f 1 } **Valutazione corpi:**

**A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5. Abitazione di tipo popolare [A4] Chiuduno (BG), Via Aldo Moro 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.755,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
---------------------	-------------------------------	------------------------	---------------------------

Civile abitazione	80,00	€ 900,00	€ 72.000,00
balcone	1,35	€ 900,00	€ 1.215,00
cantina agibile	0,60	€ 900,00	€ 540,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.755,00
Valore corpo			€ 73.755,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.755,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.292,50

**B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869. Garage o autorimessa [G]  
Chiuduno (BG), Via Aldo Moro 2**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	12,00	€ 900,00	€ 10.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.800,00
Valore corpo			€ 10.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 1.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A Appartamento piano 3° Fg. 7 mapp.le 2082 sub 5	Abitazione di tipo popolare [A4]	81,95	€ 73.755,00	€ 12.292,50
B Autorimessa piano T° Fg. 7 mapp.le 2869	Garage o autorimessa [G]	12,00	€ 10.800,00	€ 1.800,00

**12.4 { TC "Adeguamenti e correzioni della stima" \l 2 \f 1 }Adeguamenti e correzioni della stima:**

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.433,50

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 83.121,50  
Valore diritto e quota € 13.853,58

**12.5 { TC "Prezzo base d'asta del lotto" \l 2 \f 1 }Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 83.121,50

**12.6 { TC "Regime fiscale della vendita" \l 2 \f 1 }Regime fiscale della vendita**  
Imposta di registro

**Allegati**

Allegato 01: via Aldo Moro 2 visura catastale priva dei dati sensibili

Allegato 02: via Aldo Moro 2 estratto pgt

Allegato 03: via Aldo Moro 2 foglio di mappa 9 mapp. 2869

Allegato 03a: via Aldo Moro 2 foglio di mappa 9 mapp. 2082

Allegato 04 via Aldo Moro 2 CE 242 abit. del 27-11-1962

Allegato 05 via Aldo Moro 2 CE 587 box . del 23-06-1972

Allegato 06 via Aldo Moro 2 fotogrammi

Allegato 07 via Aldo Moro 2 nota trascrizione

Allegato 08 via aldo Moro 2 dichiarazione trasmissione perizia

20-09-2023

L'Esperto alla stima  
**Arch. Raimondo Colani**