

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 463/2022

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott. BRUNO CONCA



**PERIZIA DI STIMA**

Beni in **Rovetta (BG)**  
Località/Frazione **Conca Verde**  
via Milano civico 12b, 20, 20b

## INDICE

### Lotto: 001 - APPARTAMENTO E BOX

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	11
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19.....	11
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	11
DESCRIZIONE GENERALE .....	11
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19.....	12
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	16
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	16
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19.....	16
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	17
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19.....	17
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	18
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19.....	18
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	18
Corpo:.....	18
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	18
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	19
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19.....	19
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	19
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19.....	19
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	21
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	21
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	21
Criterio di stima .....	21
Fonti d'informazione .....	21
Valutazione corpi.....	21
Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22

**Lotto: 002 - APPARTAMENTO E BOX**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	23
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9.....	23
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	23
DESCRIZIONE GENERALE .....	23
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9.....	24
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	28
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	28
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9.....	28
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	29
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9.....	29
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	30
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9.....	30
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	30
Corpo:.....	30
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	30
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	31
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9.....	31
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	31
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9.....	31
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	33
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	33
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	33
Criterio di stima .....	33
Fonti d'informazione .....	33
Valutazione corpi.....	33
Adeguamenti e correzioni della stima.....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34

**Lotto: 003 - APPARTAMENTO E BOX**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	35
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10.....	35
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	35
DESCRIZIONE GENERALE .....	35
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10.....	36
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	40

<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	40
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10.....	40
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	41
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10.....	41
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	42
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10.....	42
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	42
Corpo:.....	42
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	42
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	43
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10.....	43
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	43
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10.....	43
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	45
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	45
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	45
Criterio di stima .....	45
Fonti d'informazione .....	45
Valutazione corpi.....	45
Adegamenti e correzioni della stima.....	46
Prezzo base d'asta del lotto.....	46

### **Lotto: 004 - APPARTAMENTO E BOX**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	47
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18.....	47
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	47
DESCRIZIONE GENERALE .....	47
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18.....	48
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	52
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	52
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18.....	52
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	53
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18.....	53
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	54
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18.....	54
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	54

Corpo:.....	54
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>54</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>55</b>
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18.....	55
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>55</b>
Corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18.....	55
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>57</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>57</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>57</b>
Criterio di stima .....	57
Fonti d'informazione .....	57
Valutazione corpi.....	57
Adeguamenti e correzioni della stima .....	58
Prezzo base d'asta del lotto.....	58

### Lotto: 005 - BOX

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>59</b>
Corpo: Box mapp. 7212 sub. 20 .....	59
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>59</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	59
Corpo: Box mapp. 7212 sub. 20 .....	60
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>62</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>62</b>
Corpo: Box mapp. 7212 sub. 20 .....	62
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>62</b>
Corpo: Box mapp. 7212 sub. 20 .....	62
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>64</b>
Corpo: Box mapp. 7212 sub. 20 .....	64
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>64</b>
Corpo:.....	64
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>64</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>65</b>
Corpo: Box mapp. 7212 sub. 20 .....	65
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>65</b>
Corpo: Box mapp. 7212 sub. 20 .....	65
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>66</b>

<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	66
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	66
Criterio di stima .....	66
Fonti d'informazione .....	66
Valutazione corpi.....	67
Adeguamenti e correzioni della stima.....	67
Prezzo base d'asta del lotto.....	67

Beni in **Rovetta (BG)**  
Località/Frazione **Conca Verde**  
via Milano civico 6

## INDICE

### Lotto: 006 - NEGOZIO

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	68
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715 .....	68
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	68
DESCRIZIONE GENERALE .....	68
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715 .....	69
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	72
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	72
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715 .....	72
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	73
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715 .....	73
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	74
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715 .....	74
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	74
Corpo:.....	74
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	74
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	75
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715 .....	75
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	75
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715 .....	75
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	76
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	76
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	77
Criterio di stima .....	77

Fonti d'informazione .....	77
Valutazione corpi.....	77
Adeguamenti e correzioni della stima.....	78
Prezzo base d'asta del lotto.....	78

### Lotto: 007 - NEGOZIO

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>79</b>
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724 .....	79
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>79</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	79
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724 .....	80
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>83</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>83</b>
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724 .....	83
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>84</b>
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724 .....	84
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>85</b>
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724 .....	85
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>85</b>
Corpo:.....	85
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>86</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>86</b>
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724 .....	86
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>86</b>
Corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724 .....	87
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>87</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>87</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>88</b>
Criterio di stima .....	88
Fonti d'informazione .....	88
Valutazione corpi.....	88
Adeguamenti e correzioni della stima.....	89
Prezzo base d'asta del lotto.....	89

### Lotto: 008 - BOX

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	90
Corpo: BOX mapp. 6272 sub.728 .....	90
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	90
DESCRIZIONE GENERALE .....	90
Corpo: BOX mapp. 6272 sub.728 .....	91
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	93
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	93
Corpo: BOX mapp. 6272 sub.728 .....	93
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	94
Corpo: BOX mapp. 6272 sub.728 .....	94
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	95
Corpo: BOX mapp. 6272 sub.728 .....	95
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	95
Corpo:.....	95
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	95
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	96
Corpo: BOX mapp. 6272 sub.728 .....	96
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	96
Corpo: BOX mapp. 6272 sub.728 .....	96
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	97
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	97
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	97
Criterio di stima .....	97
Fonti d'informazione .....	97
Valutazione corpi.....	98
Adeguamenti e correzioni della stima.....	98
Prezzo base d'asta del lotto.....	99

### **Lotto: 009 - n. 3 BOX+ n.1 MAGAZZINO**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	100
Corpo: BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721 .....	100
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	101
DESCRIZIONE GENERALE .....	101
Corpo: BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721 .....	101
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	104
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	104



Corpo: BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721 .....	104
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	105
Corpo: BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721 .....	105
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	106
Corpo: BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721 .....	106
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	106
Corpo:.....	106
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	106
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	107
Corpo: BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721 .....	107
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	107
Corpo: BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721 .....	107
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	108
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	108
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	108
Criterio di stima .....	108
Fonti d'informazione .....	109
Valutazione corpi.....	109
Adegamenti e correzioni della stima .....	110
Prezzo base d'asta del lotto.....	110

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott. BRUNO CONCA

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 06-04-2022 alle 10:10

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Data nomina:** 13-10-2022

**Data giuramento:** 13-10-2022

**Data sopralluogo:** 10-11-2022

**Cronologia operazioni peritali:** 23.10.22 Acquisizione di elaborati planimetrici, schede catastali, certificazioni, ecc.

25.10.22 Contatto con il Custode per definire la data del sopralluogo congiunto

25.10.22 richiesta accesso agli Atti all'Ufficio tecnico del Comune di Rovetta

10.11.22 Accesso agli atti c/o Comune di Rovetta per acquisizione documentazione tecnica, certificazioni planimetrie pratiche autorizzative ecc.

10.11.22 Primo Sopralluogo c/o unità immobiliari con rilievo e documentazione fotografica

06-12-2022 istanza proroga consegna perizia, concessa dal G.E. il 12-12-2022 con scadenza il 15-02-2022

28-10-2022 Secondo Sopralluogo c/o unità immobiliari con rilievo e documentazione fotografica.

A seguire successive visure ed ispezioni ipotecarie.

Beni in **Rovetta (BG)**  
Località/Frazione **Conca Verde**  
via Milano civico 12b, 20, 20b

## **Lotto: 001 - APPARTAMENTO E BOX**

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

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 12b**

Note: LOTTO 1 Abitazione + Box

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 24, particella 7212, subalterno 23, scheda catastale BG 0080046 del 04-03-2008, indirizzo via Milano, piano S1, comune H615 Rovetta, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 103 mq, escluse aree scoperte 92 mq, rendita € 336,99

Derivante da: Costituzione n. 981.1/2008 del 04-03-2008, pratica n. BG 0080046, in Atti al Catasto Fabbricati dal 04-03-2008.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 127,134.

Confini: A nord confina con strada comunale, a est con immobile di altra proprietà, a sud in parte con strada comunale, in parte con rampa carrale condominiale, a ovest con immobile dello stesso edificio identificato con sub. 24.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 24, particella 7212, subalterno 19, scheda catastale BG0080046 del 04/03/2008, indirizzo via Milano snc, piano interrato, comune H615 ROVETTA, categoria C6, classe 2, consistenza 47 mq, superficie 52 mq, rendita € 123,79

Derivante da: COSTITUZIONE del 04/03/2008 Pratica n. BG0080046 in atti dal 04/03/2008 COSTITUZIONE (n. 981.1/2008).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord confina in parte con altro box sub.20 e in parte con corsello condominiale sub. 1; a est con altro box sub. 18, a sud e a ovest con terrapieno.

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

Sì.

*Note generali: Si segnala che il numero civico, pur non essendo indicato al Catasto, è il n. 12b.*

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'edificio in cui si collocano le unità immobiliari del LOTTO 1 si situa in Località Conca Verde, in particolare in un quartiere residenziale ad ovest del centro storico di Rovetta a tessuto edilizio composto prevalentemente da piccoli condomini e villette uni o bi-familiari con buona presenza di servizi terziari e negozi di vi-

cinato. A nord confina direttamente con la zona boschiva della Valletta del Biellone. A sud la zona è attraversata dalla Provinciale che conduce alla strada statale 671, quindi alla Presolana e alla Val di Scalve. Confina a ovest direttamente con Clusone

**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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (buono), Farmacia (buono), Negozi di vicinato (buono), Supermercato (buono), Polizia locale (buono), Ospedale (Piaro) (buono), Verde pubblico (buono), Scuola primaria (buono), Scuola secondaria (Clusone) (buono), Centro sportivo (buono), Ristoranti/Bar (buono), Centro parrocchiale (buono), Servizi artigianato/terziario (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Clusone.

**Attrazioni paesaggistiche:** in generale Valle Seriana, quindi Val Borlezza, monte Blum, monte Parè, la Presolana, monte Falecchio, monte Pora e monte Pizzo Formico.

**Attrazioni storiche:** Casa Museo Fantoni, chiesa parrocchiale di tutti i Santi, Chiesa dei Disciplini, Chiesa parrocchiale di San Lorenzo, Oratorio San Lorenzo, Santuario Madonna di Sommaprada.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 170 m, Strada Statale 671 1,7 km, Tram Teb Fermata di Albino Bg 25 km, Aeroporto Orio al serio-Bergamo 39 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 721 sub.19**

Il lotto si compone di appartamento trilocale al piano terra (catastalmente piano seminterrato) con box al piano interrato. L'abitazione è inserita in edificio a tre piani fuori terra e uno interrato, realizzato tra il 2006 e il 2008, ora denominato CONDOMINIO ARCOBALENO.

Essa si compone di soggiorno/cucina, disimpegno, bagno areato, due camere e un ripostiglio sottoscala dotato di attacchi idrici. Di pertinenza esclusiva è l'area esterna contigua e pavimentata sui tre lati dell'abitazione. Ad essa si accede da sud tramite cancello pedonale esclusivo al civico 12b di via Milano. Al box si accede sempre da via Milano, ma dalla porzione (di natura privata) che si conclude proprio con l'accesso all'edificio, e quindi da rampa carrabile condominiale (assente è il suo numero civico) collocata a ovest del suddetto cancellino pedonale, sempre dalla via Milano. L'unità immobiliare, con finiture di livello medio, è ben tenuta. L'area esterna esclusiva è delimitata da muretti in calcestruzzo fortemente impregnati di umidità, così come la scala di accesso all'abitazione e in generale tutte le parti comuni.

Superficie complessiva di circa mq **202,00**

E' posto al piano: terra (catastalmente seminterrato)

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 23 (ingresso dal civico 12b); ha un'altezza utile interna di circa m. 255 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone condizioni generali di manutenzione interne all'unità abitativa.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	

<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>porfido</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: umidità, muffe e acqua stagnante costante.
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI



VISTA DA EST



**SOGGIORNO-CUCINA**



**AREA ESCLUSIVA ESTERNA EST**



**AREA ESCLUSIVA ESTERNA NORD**



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 114/2003 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Ambito della Lottizzazione Conca verde Lotto B3/C VARIANTE N. 114-1/2003 del 21-01-2006 VARIANTE N. 114-2/2003 del 18-10-2006 VARIANTE N.114-3/2003 PARERE CONTRARIO VARIANTE N.114-4/2003 DINIEGO VARIANTE N.114-5/2003 del 26-03-2008

Per lavori: Nuova costruzione di unità residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/2003 al n. di prot. 7209

Abitabilità/agibilità in data 28/04/2008 al n. di prot. 2617

**Numero pratica: 2388/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Collaudo statico

Presentazione in data 19/03/2008 al n. di prot. 2388

**Numero pratica: 768/2003 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia C.A.

Note tipo pratica: Variante n. 8640/2007 del 19-11-2007

Presentazione in data 22/12/2003 al n. di prot. 7368

**Numero pratica: 8/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso Piano seminterrato con Volumetria trasferita mediante Atto notaio Donati in data 10-12-2008.

Presentazione in data 12/01/2009 al n. di prot. 257

Abitabilità/agibilità in data 29/12/2010 al n. di prot. 7212

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 12b**



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

Note generali: Riferimento dell'unità immobiliare abitativa alla DIA 8/2009.

Riferimento del box alla DIA 114-1/2003.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 12b**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.12 del 15-06-2012
Zona omogenea:	Ambito residenziale di consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 8.3 Ambito residenziale di consolidamento: "Comprende le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione. Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati. If 1,00 mc/mq Rc 25 % Ro 60 % Dc, De, Ds vedi art. 2 H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche. Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme. E' consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1.quinques della l.r. 12/2005. È altresì ammesso un aumento di volumetria pari al 10% del volume urbanistico complessivo, purché finalizzato all'attività alberghiera, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale in merito al mantenimento della destinazione d'uso per almeno dieci anni. Nel rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal Piano delle Regole, l'indice If = 1 mc/mq potrà essere incrementato fino a un valore percentuale massimo del 10% con volumi provenienti da altri lotti non saturi. Tale possibilità potrà comportare l'incremento della Sc dell'ambito per una quota percentuale massima del 5% rispetto al Rc del 25%. Il trasferimento potrà avvenire tra lotti anche non contigui, comprendendo nel calcolo tutti i volumi esistenti e confermati, nel rispetto degli altri parametri dell'ambito: Ro, Dc, De, Ds H gronda, H colmo. La quota volumetrica trasferita ridurrà in egual misura la capacità edificatoria del lotto o dei lotti da cui il volume proviene in modo che il bilancio com-</p>

	<p>nessuno delle volumetrie esistenti e/o previste non possa in nessun caso superare l'indice ordinario pari a <math>I_f = 1</math> mc/mq. L'entità dei volumi trasferiti deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori del comune e registrata e trascritta in atti riferiti a tutti i lotti coinvolti. Nella applicazione di norme speciali, di premialità volumetriche conseguenti a normative una tantum o con riferimento agli incentivi connessi con la riqualificazione energetica dei fabbricati l'indice di riferimento da assumere è quello ordinario <math>I_f=1</math>".</p>
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:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 12b**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 19/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Segue Voltura n. 217470.1/2001 - Pratica n. 423039 in atti dal 30/11/2001

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 08/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000,00; Importo capitale: € 750000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (trasferimento di Volumetrie) a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: ATTO TRA VIVI; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2008 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a CLUSONE in data 23/12/2008 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione n. 8621 del 08-06-2006 per frazionamento in quota.; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 23/03/2009 ai nn. OMISSIS; Seguono le seguenti ANNOTAZIONI: Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.5472 del 18-07-2012; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.6453 del 13-11-2013; Annotazione ad iscrizione per sospensione temporanea del pagamento delle rate di mutuo fondiario N.1137 del 25-02-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.4730 del 21-06-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.3013 del 14-05-2018. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19

## 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:** Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG), via Milano 12b**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 1.450,00 €.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** /: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** /.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 127,134 rif. riparto spese condominiali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso all'unità abitativa dal piano strada avviene mediante scale non dotate di dispositivi idonei all'abbattimento delle barriere architettoniche.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** E' presente Certificazione energetica n. 16187-000007-09 del 27-02-2009, tuttavia è scaduta.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138. Sulla base dei suddetti criteri la superficie commerciale, intesa come superficie reale esterna lorda di pavimento (S.LP.) è stata calcolata considerando per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm i muri interni e quelli perimetrali esterni, mentre nella misura del 50% per i muri in comunione, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali od estetici non vengono considerate poiché non è superficie fruibile. Non sono considerate le superfici relative a scale condominiali, pianerottoli, ballatoi comuni, ascensori, appartamento del portiere e locali di sorveglianza; locali

tecniche o locali di deposito comuni, spazi comuni come cavedi, volumi tecnici, intercapedini e in generale giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio, poiché insite nel valore unitario al mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	92,00	1,00	92,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA	sup lorda di pavimento	110,00	0,10	11,00
		<b>202,00</b>		<b>103,00</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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Rovetta - Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1300

### Accessori:

<p>Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19 1. Box</p>	<p>Identificato al n. al Catasto: fg 24, particella 7212, sub 19, C/6 Posto al piano INTERRATO Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 52 mq (lorda commerciale) mq Valore a corpo: € <b>20000</b> Note: Sulla base dell'esistente contratto di locazione la suddetta unità immobiliare è locata con l'unità immobiliare identificata al Catasto con mappale 7212, sub. 23, A2 Abitazione di tipo civile. Il box ha superficie lorda commerciale di 52 mq, si può pertanto considerare Box triplo e un'altezza di m 2,80 . Esso si situa al piano interrato che si raggiunge tramite cancello carrabile e quindi rampa e corsello condominiali. Confina a nord in parte con corsello in parte con sub.20, a est con sub.18 a sud e ovest con terrapieno. Nell'angolo sud ovest si apre una finestra a bocca di lupo. Si presenta come unico vano, dotato di collegamento elettrico e delimitato da muratura in pannelli di c.a lasciati a vista. Pavimento in lastre di cemento. Forte presenza di infiltrazioni d'acqua e muffe. Il valore attribuito tiene conto delle condizioni di manutenzione (forti problemi di infiltrazioni d'acqua) e al contempo del fatto che il parcheggio pubblico non custodito più vicino dista a circa 250 metri.</p>
--	--

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

LOTTO 1 costituito da: ABITAZIONE (mappale 7212 SUB. 23) + BOX (mappale 7212 SUB. 19). Si sottolinea che, pur non avendo avuto riscontro di formale pertinenzialità, l'appartamento e il box sono stati qui abbinati in un unico Lotto-LOTTO n.1 sulla base del contratto di Locazione in essere; in ogni caso si tratta di scelta in sintonia con la tipologia di offerte del mercato immobiliare.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/01/2019 per l'importo di euro 6.600,00 con cadenza mensile

Registrato a Clusone il 30/01/2019 ai nn.316-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 04/01/2027

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

Note: Disdetta possibile entro 6 mesi prima della scadenza del Contratto.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima è quello comparativo che considera tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti che influiscono sulla formazione della stima: la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto dell'appartamento.

Nella valutazione dell'unità immobiliare si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie e della posizione dell'immobile e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato; si è preso inoltre come riferimento base il Listino Prezzi Immobili della città di Bergamo e provincia (anno 2022) e la Banca Dati delle Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (I sem 2022), opportunamente adeguati in ragione delle indicazioni sopra esposte.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rovetta Bg;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Rovetta Bg;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DEL TERRITORIO, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI - Comune di Rovetta Bg, 1°sem/2022 (Parametri Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO ABITATO, abitazioni civili residenziale in condizioni normali: 1.050,00-1.300,00€/mq); box 400,00-600,00 €/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): abitazioni 1.550,00 €/mq  
box 15.000,00 €;

Altre fonti di informazione: VALORE CASA E TERRENI, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022 (Parametri abitazioni recenti 1400,00-1800,00 €/mq, box 14.000,00-18.000,00 €)

CONFEDILIZIA, APPE, COLLEGIO DEI GEOMETRI, ADICONSUM, ASCOM, Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia, 28° edizione, Bergamo 2022 (Parametri 1300,00-1500,00 €/mq, box 12.000,00-16.000,00 €)

**12.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Rovetta (BG), via Milano civico 12b, 20, 20b**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 144.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	92,00	€ 1.400,00	€ 128.800,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA	11,00	€ 1.400,00	€ 15.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 144.200,00
Valore corpo			€ 144.200,00
Valore accessori			€ 20.000,00
Valore complessivo intero			€ 164.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 164.200,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione mapp. 7212 sub.23 + box mapp. 7212 sub.19	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	103,00	€ 164.200,00	€ 164.200,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 16.420,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 147.780,00

Valore diritto e quota € 147.780,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 147.780,00

## **Lotto: 002 - APPARTAMENTO E BOX**

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

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 20**

Note: LOTTO 2: Abitazione + Box

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 24, particella 7212, subalterno 24, scheda catastale BG 0080046 del 04-03-2008, indirizzo via Milano, piano S1, comune H615 Rovetta, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 72 mq, escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 299,55

Derivante da: Costituzione n. 981.1/2008 del 04-03-2008, pratica n. BG 0080046, in Atti al Catasto Fabbricati dal 04-03-2008.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 76,535.

Confini: A nord confina con strada comunale, a est con sub. 23, a sud con vialetto condominiale, a ovest in parte (area esterna) con scala condominiale, in parte (interni) con sub. 25.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 24, particella 7212, subalterno 9, scheda catastale BG 0080046 del 04-03-2008, indirizzo via Milano, piano interrato, comune H615 Rovetta, categoria C6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 42,14

Derivante da: Costituzione n. 981.1/2008 del 04-03-2008, pratica n. BG 0080046, in Atti al Catasto Fabbricati dal 04-03-2008.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord e a est confina è contro-terra, a sud confina con altro box sub10 e a ovest con corsello condominiale sub.1.

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

Sì.

*Note generali: Si segnala che il numero civico, pur non essendo indicato al Catasto, è il n. 20.*

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'edificio in cui si collocano le unità immobiliari del LOTTO 2 si situa in Località Conca Verde, in particolare in un quartiere residenziale ad ovest del centro storico di Rovetta a tessuto edilizio composto prevalentemente da piccoli condomini e villette uni o bi-familiari con buona presenza di servizi terziari e negozi di vicinato. A nord confina direttamente con la zona boschiva della Valletta del Biellone. A sud la zona è attraversata dalla Provinciale che conduce alla strada statale 671, quindi alla Presolana e alla Val di Scalve. Confina a ovest direttamente con Clusone.

**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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (buono), Farmacia (buono), Negozi di vicinato (buono), Supermercato (buono), Polizia locale (buono), Ospedale (Piaro) (buono), Verde pubblico (buono), Scuola primaria (buono), Scuola secondaria (Clusone) (buono), Centro sportivo (buono), Ristoranti/Bar (buono), Centro parrocchiale (buono), Servizi artigianato/terziario (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Clusone.

**Attrazioni paesaggistiche:** in generale Valle Seriana, quindi Val Borlezza, monte Blum, monte Parè, la Presolana, monte Falecchio, monte Pora e monte Pizzo Formico.

**Attrazioni storiche:** Casa Museo Fantoni, chiesa parrocchiale di tutti i Santi, Chiesa dei Disciplini, Chiesa parrocchiale di San Lorenzo, Oratorio San Lorenzo, Santuario Madonna di Sommaprada.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 170 m, Strada Statale 671 1,7 km, Tram Teb Fermata di Albino Bg 25 km, Aeroporto Orio al serio-Bergamo 39 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 721 sub.9**

Il lotto si compone di appartamento trilocale al piano terra (catastalmente piano seminterrato) con box al piano interrato. L'abitazione è inserita in edificio a tre piani fuori terra e uno interrato, realizzato tra il 2006 e il 2008, ora denominato CONDOMINIO ARCOBALENO.

Essa si compone di soggiorno/cucina, due disimpegni, bagno areato, due camere. Di pertinenza esclusiva è l'area esterna contigua e pavimentata a nord e a sud dell'abitazione. Ad essa si accede tramite cancello pedonale al civico 20 di via Milano. Al box si accede sempre da via Milano, ma dalla porzione (di natura privata) che si conclude proprio con l'accesso all'edificio, e quindi da rampa carrabile condominiale (assente è il suo numero civico). L'unità immobiliare, con finiture di livello medio, è ben tenuta. L'area esterna a nord è delimitata da muretti in calcestruzzo fortemente impregnati di umidità, così come la scala condominiale esterna di accesso all'abitazione e in generale tutte le parti comuni. L'area esterna sud è delimitata a ovest da un muro alto rivestito in pietra di Credaro, a sud da cancellata in ferro e a est da mobili/vasi con tralicci lignei. Entrambe le aree sono pavimentate in gres.

Superficie complessiva di circa mq **135,00**

E' posto al piano: terra (catastalmente seminterrato)

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 24 (ingresso dal civico 20); ha un'altezza utile interna di circa m. 255 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone condizioni generali interne all'unità abitativa, fatta eccezione per la presenza di umidità di risalita in particolare nella camera a nord ovest.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>



<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>a doppia foder</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>porfido</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: umidità, muffe e acqua stagnante costante.
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</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/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 114/2003 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Ambito della Lottizzazione Conca verde Lotto B3/C VARIANTE N. 114-1/2003 del 21-01-2006 VARIANTE N. 114-2/2003 del 18-10-2006 VARIANTE N.114-3/2003 PARERE CONTRARIO VARIANTE N.114-4/2003 DINIEGO VARIANTE N.114-5/2003 del 26-03-2008

Per lavori: Nuova costruzione di unità residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/2003 al n. di prot. 7209

Abitabilità/agibilità in data 28/04/2008 al n. di prot. 2617

**Numero pratica: 2388/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Collaudo statico

Presentazione in data 19/03/2008 al n. di prot. 2388

**Numero pratica: 768/2003 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia C.A.

Note tipo pratica: Variante n. 8640/2007 del 19-11-2007

Presentazione in data 22/12/2003 al n. di prot. 7368

**Numero pratica: 8/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso Piano seminterrato con Volumetria trasferita mediante Atto notaio Donati in data 10-12-2008.

Presentazione in data 12/01/2009 al n. di prot. 257

Abitabilità/agibilità in data 29/12/2010 al n. di prot. 7212

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 20**

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

Note generali: Riferimento dell'unità immobiliare abitativa alla DIA 8/2009.

Riferimento del box alla DIA 114-1/2003.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 20**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.12 del 15-06-2012
Zona omogenea:	Ambito residenziale di consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 8.3 Ambito residenziale di consolidamento: "Comprende le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione. Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati. If 1,00 mc/mq Rc 25 % Ro 60 % Dc, De, Ds vedi art. 2 H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche. Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme. E' consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1.quinques della l.r. 12/2005. È altresì ammesso un aumento di volumetria pari al 10% del volume urbanistico complessivo, purché finalizzato all'attività alberghiera, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale in merito al mantenimento della destinazione d'uso per almeno dieci anni. Nel rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal Piano delle Regole, l'indice If = 1 mc/mq potrà essere incrementato fino a un valore percentuale massimo del 10% con volumi provenienti da altri lotti non saturi. Tale possibilità potrà comportare l'incremento della Sc dell'ambito per una quota percentuale massima del 5% rispetto al Rc del 25%. Il trasferimento potrà avvenire tra lotti anche non contigui, comprendendo nel calcolo tutti i volumi esistenti e confermati, nel rispetto degli altri parametri dell'ambito: Ro, Dc, De, Ds H gronda, H colmo. La quota volumetrica trasferita ridurrà in egual misura la capacità edificatoria del lotto o dei lotti da cui il volume proviene in modo che il bilancio com-</p>

	<p>pletivo delle volumetrie esistenti e/o previste non possa in nessun caso superare l'indice ordinario pari a <math>I_f = 1</math> mc/mq. L'entità dei volumi trasferiti deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori del comune e registrata e trascritta in atti riferiti a tutti i lotti coinvolti. Nella applicazione di norme speciali, di premialità volumetriche conseguenti a normative una tantum o con riferimento agli incentivi connessi con la riqualificazione energetica dei fabbricati l'indice di riferimento da assumere è quello ordinario <math>I_f=1</math>".</p>
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:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 20**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 19/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Segue Voltura n. 217470.1/2001 - Pratica n. 423039 in atti dal 30/11/2001

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 08/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000,00; Importo capitale: € 750000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (trasferimento di Volumetrie) a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: ATTO TRA VIVI; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2008 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a CLUSONE in data 23/12/2008 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione n. 8621 del 08-06-2006 per frazionamento in quota.; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 23/03/2009 ai nn. OMISSIS; Seguono le seguenti ANNOTAZIONI: Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.5472 del 18-07-2012; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.6453 del 13-11-2013; Annotazione ad iscrizione per sospensione temporanea del pagamento delle rate di mutuo fondiario N.1137 del 25-02-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.4730 del 21-06-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.3013 del 14-05-2018. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9

## 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:** Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG), via Milano 20**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 750,00 €.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
/: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** /.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 76,535 rif. riparto spese condominiali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso all'unità abitativa dal piano strada avviene mediante scale non dotate di dispositivi idonei all'abbattimento delle barriere architettoniche.

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138. Sulla base dei suddetti criteri la superficie commerciale, intesa come superficie reale esterna lorda di pavimento (S.LP.) è stata calcolata considerando per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm i muri interni e quelli perimetrali esterni, mentre nella misura del 50% per i muri in comunione, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali od estetici non vengono considerate poiché non è superficie fruibile. Non sono considerate le superfici relative a scale condominiali, pianerottoli, ballatoi comuni, ascensori, appartamento del portiere e locali di sorveglianza; locali tecnici o locali di deposito comuni, spazi comuni come cavedi, volumi tecnici, intercapedini e in generale giardini,

aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio, poiché insite nel valore unitario al mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA NORD	sup lorda di pavimento	30,00	0,10	3,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA SUD	sup lorda di pavimento	40,00	0,10	4,00
		<b>135,00</b>		<b>72,00</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.

#### Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Rovetta - Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1300

#### Accessori:

<p>Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9 1. Box</p>	<p>Identificato al n. al Catasto: fg 24, particella 7212, sub 9, C/6 Posto al piano INTERRATO Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq (lorda commerciale) mq Valore a corpo: € <b>8000</b> Note: Sulla base dell'esistente contratto di locazione la suddetta unità immobiliare è locata con l'unità immobiliare identificata al Catasto con mappale 7212, sub. 24, A2 Abitazione di tipo civile. Il box ha superficie lorda commerciale di 20 mq e un'altezza di m 2,40. Esso si situa al piano interrato che si raggiunge tramite cancello carrale e quindi rampa e corsello condominiali. Confina a nord e a est con terrapieno, a sud con altro box sub. 10 e a ovest con corsello condominiale sub 1. Si presenta come unico vano, dotato di collegamento elettrico e delimitato da muratura in pannelli di c.a lasciati a vista. Pavimento in lastre di cemento. Forte presenza di infiltrazioni d'acqua che percolano costantemente dal soffitto. Il valore attribuito tiene conto delle condizioni di manutenzione (forti problemi di infiltrazioni d'acqua) e al contempo del fatto che il parcheggio pubblico non custodito più vicino dista a circa 250 metri.</p>
---	---



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Lotto 2 costituito da: ABITAZIONE (mappale 7212 SUB. 24) + BOX (mappale 7212 SUB. 9). Si sottolinea che, pur non avendo avuto riscontro di formale pertinenzialità, l'appartamento e il box sono stati qui abbinati in un unico lotto-LOTTO n.2 sulla base del contratto di Locazione in essere; in ogni caso si tratta di scelta in sintonia con la tipologia di offerte del mercato immobiliare.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 24/12/2016 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza trimestrale

Registrato a Clusone il 21/01/2017 ai nn.000157-serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 23/12/2024

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

Note: Disdetta possibile entro 6 mesi prima della scadenza del Contratto.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima è quello comparativo che considera tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti che influiscono sulla formazione della stima: la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto dell'appartamento.

Nella valutazione dell'unità immobiliare si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie e della posizione dell'immobile e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato; si è preso inoltre come riferimento base il Listino Prezzi Immobili della città di Bergamo e provincia (anno 2022) e la Banca Dati delle Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (I sem 2022), opportunamente adeguati in ragione delle indicazioni sopra esposte.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rovetta Bg;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Rovetta Bg;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DEL TERRITORIO, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI - Comune di Rovetta Bg, 1°sem/2022 (Parametri Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO ABITATO, abitazioni civili residenziale in condizioni normali: 1.050,00-1.300,00€/mq); box 400,00-600,00 €/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): abitazioni 1.550,00 €/mq  
box 15.000,00 €;

Altre fonti di informazione: VALORE CASA E TERRENI, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022 (Parametri abitazioni recenti 1400,00-1800,00 €/mq, box 14.000,00-18.000,00 €)

CONFEDILIZIA, APPE, COLLEGIO DEI GEOMETRI, ADICONSUM, ASCOM, Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia, 28° edizione, Bergamo 2022 (Parametri 1300,00-1500,00 €/mq, box 12.000,00-16.000,00 €)

**12.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Rovetta (BG), via Milano civico 12b, 20, 20b**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 100.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	65,00	€ 1.400,00	€ 91.000,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA NORD	3,00	€ 1.400,00	€ 4.200,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA SUD	4,00	€ 1.400,00	€ 5.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 100.800,00
Valore corpo			€ 100.800,00
Valore accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 108.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 108.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione mapp. 7212 sub.24 + box mapp. 7212 sub.9	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	72,00	€ 108.800,00	€ 108.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.880,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 97.920,00
Valore diritto e quota	€ 97.920,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 97.920,00
---	-------------

## **Lotto: 003 - APPARTAMENTO E BOX**

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

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 20**

Note: LOTTO 3: Abitazione + Box

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 24, particella 7212, subalterno 25, scheda catastale BG 0080046 del 04-03-2008, indirizzo via Milano, piano S1, comune H615 Rovetta, categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, superficie 71 mq, escluse aree scoperte 65 mq, rendita € 299,55

Derivante da: Costituzione n. 981.1/2008 del 04-03-2008, pratica n. BG 0080046, in Atti al Catasto Fabbricati dal 04-03-2008.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 75,261.

Confini: A nord confina con strada comunale, a est con sub. 24, a sud con vialetto condominiale, a ovest con sub. 26.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 24, particella 7212, subalterno 10, scheda catastale BG 0080046 del 04-03-2008, indirizzo via Milano, piano interrato, comune H615 Rovetta, categoria C6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 18 mq, rendita € 44,78

Derivante da: Costituzione n. 981.1/2008 del 04-03-2008, pratica n. BG 0080046, in Atti al Catasto Fabbricati dal 04-03-2008.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord confina con altro box sub. 9, a est è controterra, a sud confina con altro box sub 11 e a ovest con corsello condominiale sub.1.

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

Sì.

*Note generali: Si segnala che il numero civico, pur non essendo indicato al Catasto, è il n. 20.*

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'edificio in cui si collocano le unità immobiliari del LOTTO 3 si situa in Località Conca Verde, in particolare in un quartiere residenziale ad ovest del centro storico di Rovetta a tessuto edilizio composto prevalentemente da piccoli condomini e villette uni o bi-familiari con buona presenza di servizi terziari e negozi di vicinato. A nord confina direttamente con la zona boschiva della Valletta del Biellone. A sud la zona è attraversata dalla Provinciale che conduce alla strada statale 671, quindi alla Presolana e alla Val di Scalve. Confina a ovest direttamente con Clusone.

**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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (buono), Farmacia (buono), Negozi di vicinato (buono), Supermercato (buono), Polizia locale (buono), Ospedale (Piaro) (buono), Verde pubblico (buono), Scuola primaria (buono), Scuola secondaria (Clusone) (buono), Centro sportivo (buono), Ristoranti/Bar (buono), Centro parrocchiale (buono), Servizi artigianato/terziario (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Clusone.

**Attrazioni paesaggistiche:** in generale Valle Seriana, quindi Val Borlezza, monte Blum, monte Parè, la Presolana, monte Falecchio, monte Pora e monte Pizzo Formico.

**Attrazioni storiche:** Casa Museo Fantoni, chiesa parrocchiale di tutti i Santi, Chiesa dei Disciplini, Chiesa parrocchiale di San Lorenzo, Oratorio San Lorenzo, Santuario Madonna di Sommaprada.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 170 m, Strada Statale 671 1,7 km, Tram Teb Fermata di Albino Bg 25 km, Aeroporto Orio al serio-Bergamo 39 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 721 sub. 10**

Il lotto si compone di appartamento trilocale al piano terra (catastalmente piano seminterrato) con box al piano interrato. L'abitazione è inserita in edificio a tre piani fuori terra e uno interrato, realizzato tra il 2006 e il 2008, ora denominato CONDOMINIO ARCOBALENO.

Essa si compone di soggiorno/cucina, un disimpegno, bagno areato, due camere. Di pertinenza esclusiva è l'area esterna contigua e pavimentata a nord e a sud dell'abitazione. Si rende noto che la camera a nord est ha affaccio sulla scala esterna condominiale. All'appartamento si accede tramite cancello pedonale al civico 20 di via Milano.

Al box si accede sempre da via Milano, ma dalla porzione (di natura privata) che si conclude proprio con l'accesso all'edificio, e quindi da rampa carrabile condominiale (assente è il suo numero civico). L'unità immobiliare, con finiture di livello medio, è ben tenuta. L'area esterna a nord è delimitata da muretti in calcestruzzo fortemente impregnati di umidità, così come la scala condominiale esterna di accesso all'abitazione e in generale tutte le parti comuni. L'area esterna sud è delimitata a ovest da una recinzione che confina con altra unità abitativa, a sud il passaggio è libero, a ovest confina con muretto in cls. L'area esterna nord è delimitata da recinzione in ferro. Entrambe le aree sono pavimentate in gres.

Superficie complessiva di circa mq **125,00**

E' posto al piano: terra (catastalmente seminterrato)

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 25 (ingresso dal civico 20); ha un'altezza utile interna di circa m. 255 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone condizioni generali interne all'unità abitativa.

### Caratteristiche descrittive

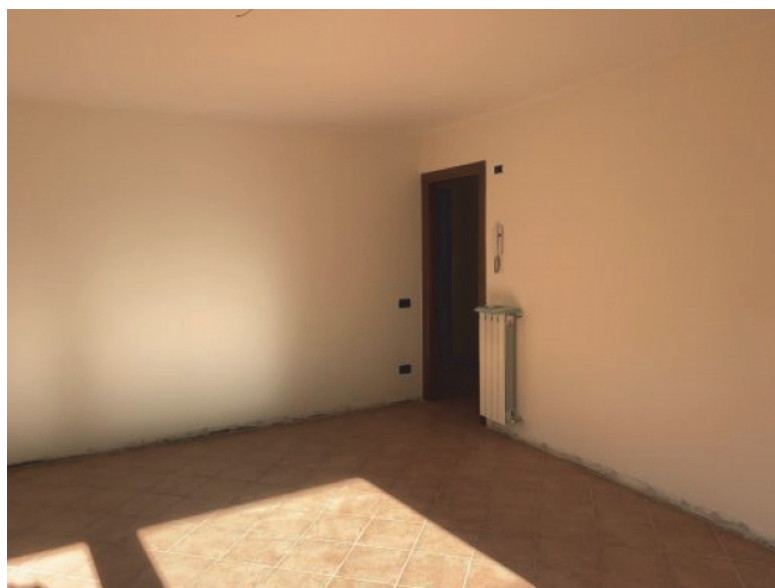
Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b>

	condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>a doppia fodera</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b> Note: assenti gli zoccolini.
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>porfido</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: umidità, muffe e acqua stagnante costante.
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b>

	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI



soggiorno vista da sud



soggiorno vista da nord



Vista dell'ingresso



Vista dell'affaccio a nord



dell'area d'ingresso a sud

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 114/2003 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Ambito della Lottizzazione Conca verde Lotto B3/C VARIANTE N. 114-1/2003 del 21-01-2006

VARIANTE N. 114-2/2003 del 18-10-2006 VARIANTE N.114-3/2003 PARERE CONTRARIO VARIANTE N.114-4/2003

DINIEGO VARIANTE N.114-5/2003 del 26-03-2008

Per lavori: Nuova costruzione di unità residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/2003 al n. di prot. 7209

Abitabilità/agibilità in data 28/04/2008 al n. di prot. 2617

**Numero pratica: 2388/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Collaudo statico

Presentazione in data 19/03/2008 al n. di prot. 2388

**Numero pratica: 768/2003 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia C.A.

Note tipo pratica: Variante n. 8640/2007 del 19-11-2007

Presentazione in data 22/12/2003 al n. di prot. 7368

**Numero pratica: 8/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso Piano seminterrato con Volumetria trasferita mediante Atto notaio Donati in data 10-12-2008.

Presentazione in data 12/01/2009 al n. di prot. 257

Abitabilità/agibilità in data 29/12/2010 al n. di prot. 7212

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 20**



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

Note generali: Riferimento dell'unità immobiliare abitativa alla DIA 8/2009.

Riferimento del box alla DIA 114-1/2003.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 20**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.12 del 15-06-2012
Zona omogenea:	Ambito residenziale di consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 8.3 Ambito residenziale di consolidamento: "Comprende le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione. Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati. If 1,00 mc/mq Rc 25 % Ro 60 % Dc, De, Ds vedi art. 2 H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche. Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme. E' consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1.quinques della l.r. 12/2005. È altresì ammesso un aumento di volumetria pari al 10% del volume urbanistico complessivo, purché finalizzato all'attività alberghiera, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale in merito al mantenimento della destinazione d'uso per almeno dieci anni. Nel rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal Piano delle Regole, l'indice If = 1 mc/mq potrà essere incrementato fino a un valore percentuale massimo del 10% con volumi provenienti da altri lotti non saturi. Tale possibilità potrà comportare l'incremento della Sc dell'ambito per una quota percentuale massima del 5% rispetto al Rc del 25%. Il trasferimento potrà avvenire tra lotti anche non contigui, comprendendo nel calcolo tutti i volumi esistenti e confermati, nel rispetto degli altri parametri dell'ambito: Ro, Dc, De, Ds H gronda, H colmo. La quota volumetrica trasferita ridurrà in egual misura la capacità edificatoria del lotto o dei lotti da cui il volume proviene in modo che il bilancio com-</p>

	<p>nessuno delle volumetrie esistenti e/o previste non possa in nessun caso superare l'indice ordinario pari a <math>I_f = 1</math> mc/mq. L'entità dei volumi trasferiti deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori del comune e registrata e trascritta in atti riferiti a tutti i lotti coinvolti. Nella applicazione di norme speciali, di premialità volumetriche conseguenti a normative una tantum o con riferimento agli incentivi connessi con la riqualificazione energetica dei fabbricati l'indice di riferimento da assumere è quello ordinario <math>I_f=1</math>".</p>
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:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 20**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **19/12/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Segue Voltura n. 217470.1/2001 - Pratica n. 423039 in atti dal 30/11/2001

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 08/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000,00; Importo capitale: € 750000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (trasferimento di Volumetrie) a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: ATTO TRA VIVI; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2008 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a CLUSONE in data 23/12/2008 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione n. 8621 del 08-06-2006 per frazionamento in quota.; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 23/03/2009 ai nn. OMISSIS; Seguono le seguenti ANNOTAZIONI: Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.5472 del 18-07-2012; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.6453 del 13-11-2013; Annotazione ad iscrizione per sospensione temporanea del pagamento delle rate di mutuo fondiario N.1137 del 25-02-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.4730 del 21-06-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.3013 del 14-05-2018. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10

## 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:** Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG), via Milano 20**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 750,00 €.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
/: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** /.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 75,261 rif. riparto spese condominiali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso all'unità abitativa dal piano strada avviene mediante scale non dotate di dispositivi idonei all'abbattimento delle barriere architettoniche.

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138. Sulla base dei suddetti criteri la superficie commerciale, intesa come superficie reale esterna lorda di pavimento (S.LP.) è stata calcolata considerando per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm i muri interni e quelli perimetrali esterni, mentre nella misura del 50% per i muri in comunione, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali od estetici non vengono considerate poiché non è superficie fruibile. Non sono considerate le superfici relative a scale condominiali, pianerottoli, ballatoi comuni, ascensori, appartamento del portiere e locali di sorveglianza; locali tecnici o locali di deposito comuni, spazi comuni come cavedi, volumi tecnici, intercapedini e in generale giardini,

aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio, poiché insite nel valore unitario al mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA NORD	sup lorda di pavimento	20,00	0,10	2,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA SUD	sup lorda di pavimento	40,00	0,10	4,00
		<b>125,00</b>		<b>71,00</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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Rovetta - Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1300

#### Accessori:

<p>Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10 1. Box</p>	<p>Identificato al n. al Catasto: fg 24, particella 7212, sub 10, C/6 Posto al piano INTERRATO Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 18 mq (lorda commerciale) mq Valore a corpo: € <b>7200</b> Note: Per i motivi qui esposti la presente unità immobiliare è abbinata con l'unità immobiliare identificata al Catasto con mappale 7212, sub. 25, A2 Abitazione di tipo civile. Il box ha superficie lorda commerciale di 18 mq e un'altezza di m 2,40. Esso si situa al piano interrato che si raggiunge tramite cancello carrale e quindi rampa e corsello condominiali. Confina a nord con altro box sub. 9, a est con terrapieno, a sud con sub. 11, a sud con corsello condominiale sub 1. Si presenta come unico vano. Non è stato possibile ispezionare l'interno, ma per analogia con gli altri box dello stesso edificio ispezionati si può ipotizzare che sia dotato di collegamento elettrico e delimitato da muratura in pannelli di c.a lasciati a vista. Il valore attribuito tiene conto delle condizioni di manutenzione in generale del piano dei box interrati che presenta forti problemi di infiltrazioni d'acqua e al contempo del fatto che il parcheggio pubblico non custodito più vicino dista a circa 250 metri.</p>
---	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Lotto 3 costituito da: ABITAZIONE (mappale 7212 SUB. 25) + BOX (mappale 7212 SUB. 10). Si sottolinea che, pur non avendo avuto riscontro di formale pertinenzialità, l'appartamento e il box sono stati qui abbinati in un unico lotto-LOTTO n.3 sulla base di un contratto di Locazione stipulato in precedenza, in cui probabilmente esisteva già il suddetto abbinamento; in ogni caso si tratta di scelta in sintonia con la tipologia di offerte del mercato immobiliare.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima è quello comparativo che considera tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti che influiscono sulla formazione della stima: la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto dell'appartamento. Nella valutazione dell'unità immobiliare si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie e della posizione dell'immobile e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato; si è preso inoltre come riferimento base il Listino Prezzi Immobili della città di Bergamo e provincia (anno 2022) e la Banca Dati delle Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (1 sem 2022), opportunamente adeguati in ragione delle indicazioni sopra esposte.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rovetta Bg;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Rovetta Bg;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DEL TERRITORIO, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI - Comune di Rovetta Bg, 1°sem/2022 (Parametri Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO ABITATO, abitazioni civili residenziale in condizioni normali: 1.050,00-1.300,00€/mq); box 400,00-600,00 €/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): abitazioni 1.550,00 €/mq  
box 15.000,00 €;

Altre fonti di informazione: VALORE CASA E TERRENI, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022 (Parametri abitazioni recenti 1400,00-1800,00 €/mq, box 14.000,00-18.000,00 €)

CONFEDILIZIA, APPE, COLLEGIO DEI GEOMETRI, ADICONSUM, ASCOM, Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia, 28° edizione, Bergamo 2022 (Parametri 1300,00-1500,00 €/mq, box 12.000,00-16.000,00 €)

**12.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Rovetta (BG), via Milano civico 12b, 20, 20b**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 99.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	65,00	€ 1.400,00	€ 91.000,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA NORD	2,00	€ 1.400,00	€ 2.800,00
AREA ESTERNA ESCLUSIVA SUD	4,00	€ 1.400,00	€ 5.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 99.400,00
Valore corpo			€ 99.400,00
Valore accessori			€ 7.200,00
Valore complessivo intero			€ 106.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 106.600,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione mapp. 7212 sub.25 + box mapp. 7212 sub. 10	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	71,00	€ 106.600,00	€ 106.600,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.660,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 95.940,00

Valore diritto e quota € 95.940,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **95.940,00**

## **Lotto: 004 - APPARTAMENTO E BOX**

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

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 20 b**

Note: LOTTO 4: Abitazione + Box

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 24, particella 7212, subalterno 29, scheda catastale BG 0080046 del 04-03-2008, indirizzo via Milano, piano T, comune H615 Rovetta , categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, superficie 49 mq, escluse aree scoperte 46 mq, rendita € 224,66

Derivante da: Costituzione n. 981.1/2008 del 04-03-2008, pratica n. BG 0080046, in Atti al Catasto Fabbricati dal 04-03-2008.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 75,261.

Confini: A nord e a sud affaccia su area di altra proprietà sub. 24 e su porzioni condominiali, a est confina in parte con scala condominiale in parte con sub.30, a ovest con sub. 28.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 24, particella 7212, subalterno 18, scheda catastale BG 0080046 del 04-03-2008, indirizzo via Milano , piano interrato, comune H615 Rovetta , categoria C6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 42,14

Derivante da: Costituzione n. 981.1/2008 del 04-03-2008, pratica n. BG 0080046, in Atti al Catasto Fabbricati dal 04-03-2008.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord confina con corsello condominiale sub.1, a est con subb. 15 e 16, a sud con terrapieno, a ovest con sub.19.

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

Sì.

*Note generali: Si segnala che il numero civico, pur non essendo indicato al Catasto, è il n. 20/B.*

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'edificio in cui si collocano le unità immobiliari del LOTTO 4 si situa in Località Conca Verde, in particolare in un quartiere residenziale ad ovest del centro storico di Rovetta a tessuto edilizio composto prevalentemente da piccoli condomini e villette uni o bi-familiari con buona presenza di servizi terziari e negozi di vicinato. A nord confina direttamente con la zona boschiva della Valletta del Biellone. A sud la zona è attraversata dalla Provinciale che conduce alla strada statale 671, quindi alla Presolana e alla Val di Scalve. Confina a ovest direttamente con Clusone.

**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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (buono), Farmacia (buono), Negozi di vicinato (buono), Supermercato (buono), Polizia locale (buono), Ospedale (Piaro) (buono), Verde pubblico (buono), Scuola primaria (buono), Scuola secondaria (Clusone) (buono), Centro sportivo (buono), Ristoranti/Bar (buono), Centro parrocchiale (buono), Servizi artigianato/terziario (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Clusone.

**Attrazioni paesaggistiche:** in generale Valle Seriana, quindi Val Borlezza, monte Blum, monte Parè, la Presolana, monte Falecchio, monte Pora e monte Pizzo Formico.

**Attrazioni storiche:** Casa Museo Fantoni, chiesa parrocchiale di tutti i Santi, Chiesa dei Disciplini, Chiesa parrocchiale di San Lorenzo, Oratorio San Lorenzo, Santuario Madonna di Sommaprada.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 170 m, Strada Statale 671 1,7 km, Tram Teb Fermata di Albino Bg 25 km, Aeroporto Orio al serio-Bergamo 39 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 721 sub. 18**

Il lotto si compone di appartamento bilocale al piano terra (catastalmente piano seminterrato) con box al piano interrato. L'abitazione è inserita in edificio a tre piani fuori terra e uno interrato, realizzato tra il 2006 e il 2008, ora denominato CONDOMINIO ARCOBALENO.

Essa si compone di soggiorno/cucina, un disimpegno, bagno areato, una camera, un balcone con affaccio a sud e un balcone con affaccio a nord. All'appartamento si accede tramite cancello pedonale al civico 20b di via Milano e quindi da scala esterna condominiale ad unica rampa. L'unità immobiliare, con finiture di livello medio, è molto ben tenuta.

Al box si accede sempre da via Milano, ma dalla porzione (di natura privata) che si conclude proprio con l'accesso all'edificio, e quindi da rampa carrabile condominiale (assente è il suo numero civico).

Superficie complessiva di circa mq **64,00**

E' posto al piano: terra (catastalmente seminterrato)

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 29 (ingresso dal civico 20b); ha un'altezza utile interna di circa m. 255 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone condizioni generali interne all'unità abitativa.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b>



	condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>a doppia foder</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>porfido</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: umidità, muffe e acqua stagnante costante.
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b>

	conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</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/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2008
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI



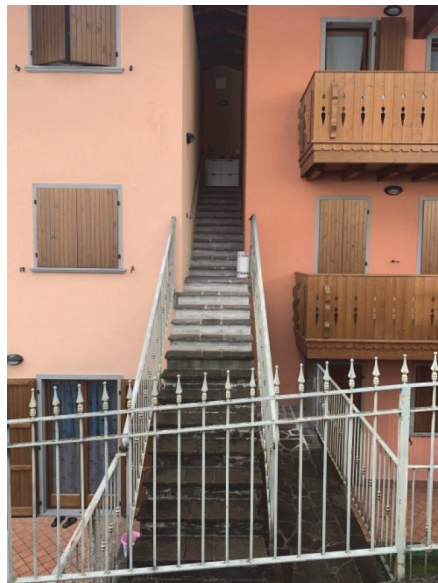
vista soggiorno/cucina



vista esterna da nord



vista del balcone a sud



scala condominiale di accesso



vista dell'ingresso pedonale

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 114/2003 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Ambito della Lottizzazione Conca verde Lotto B3/C VARIANTE N. 114-1/2003 del 21-01-2006

VARIANTE N. 114-2/2003 del 18-10-2006 VARIANTE N.114-3/2003 PARERE CONTRARIO VARIANTE N.114-4/2003

DINIEGO VARIANTE N.114-5/2003 del 26-03-2008

Per lavori: Nuova costruzione di unità residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/2003 al n. di prot. 7209

Abitabilità/agibilità in data 28/04/2008 al n. di prot. 2617

**Numero pratica: 2388/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Collaudo statico

Presentazione in data 19/03/2008 al n. di prot. 2388

**Numero pratica: 768/2003 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia C.A.

Note tipo pratica: Variante n. 8640/2007 del 19-11-2007

Presentazione in data 22/12/2003 al n. di prot. 7368

**Numero pratica: 8/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso Piano seminterrato con Volumetria trasferita mediante Atto notaio Donati in data 10-12-2008.

Presentazione in data 12/01/2009 al n. di prot. 257

Abitabilità/agibilità in data 29/12/2010 al n. di prot. 7212

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 20 b**

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

Note generali: Riferimento dell'unità immobiliare abitativa alla VARIANTE n.5 alla DIA n.114-5/2003.

Riferimento del box alla DIA 114-1/2003.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 20 b**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.12 del 15-06-2012
Zona omogenea:	Ambito residenziale di consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 8.3 Ambito residenziale di consolidamento: "Comprende le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione. Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati. If 1,00 mc/mq Rc 25 % Ro 60 % Dc, De, Ds vedi art. 2 H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche. Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme. E' consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1.quinques della l.r. 12/2005. È altresì ammesso un aumento di volumetria pari al 10% del volume urbanistico complessivo, purché finalizzato all'attività alberghiera, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale in merito al mantenimento della destinazione d'uso per almeno dieci anni. Nel rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal Piano delle Regole, l'indice If = 1 mc/mq potrà essere incrementato fino a un valore percentuale massimo del 10% con volumi provenienti da altri lotti non saturi. Tale possibilità potrà comportare l'incremento della Sc dell'ambito per una quota percentuale massima del 5% rispetto al Rc del 25%. Il trasferimento potrà avvenire tra lotti anche non contigui, comprendendo nel calcolo tutti i volumi esistenti e confermati, nel rispetto degli altri parametri dell'ambito: Ro, Dc, De, Ds H gronda, H colmo. La quota volumetrica trasferita ridurrà in egual misura la capacità edificatoria del lotto o dei lotti da cui il volume proviene in modo che il bilancio com-</p>

	<p>nessuno delle volumetrie esistenti e/o previste non possa in nessun caso superare l'indice ordinario pari a <math>I_f = 1</math> mc/mq. L'entità dei volumi trasferiti deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori del comune e registrata e trascritta in atti riferiti a tutti i lotti coinvolti. Nella applicazione di norme speciali, di premialità volumetriche conseguenti a normative una tantum o con riferimento agli incentivi connessi con la riqualificazione energetica dei fabbricati l'indice di riferimento da assumere è quello ordinario <math>I_f=1</math>".</p>
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:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 20 b**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **19/12/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Segue Voltura n. 217470.1/2001 - Pratica n. 423039 in atti dal 30/11/2001

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 08/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000,00; Importo capitale: € 750000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (trasferimento di Volumetrie) a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: ATTO TRA VIVI; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2008 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a CLUSONE in data 23/12/2008 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione n. 8621 del 08-06-2006 per frazionamento in quota.; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 23/03/2009 ai nn. OMISSIS; Seguono le seguenti ANNOTAZIONI: Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.5472 del 18-07-2012; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.6453 del 13-11-2013; Annotazione ad iscrizione per sospensione temporanea del pagamento delle rate di mutuo fondiario N.1137 del 25-02-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.4730 del 21-06-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.3013 del 14-05-2018. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18

**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:** Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Rovetta (BG), via Milano 20 b**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 650,00 €.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
/: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** /.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 57,803 rif. riparto spese condominiali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso all'unità abitativa dal piano strada avviene mediante scale non dotate di dispositivi idonei all'abbattimento delle barriere architettoniche.

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138. Sulla base dei suddetti criteri la superficie commerciale, intesa come superficie reale esterna lorda di pavimento (S.LP.) è stata calcolata considerando per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm i muri interni e quelli perimetrali esterni, mentre nella misura del 50% per i muri in comunione, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali od estetici non vengono considerate poiché non è superficie fruibile. Non sono considerate le superfici relative a scale condominiali, pianerottoli, ballatoi comuni, ascensori, appartamento del portiere e locali di sorveglianza; locali tecnici o locali di deposito comuni, spazi comuni come cavedi, volumi tecnici, intercapedini e in generale giardini,

aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio, poiché insite nel valore unitario al mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
ABITAZIONE	sup lorda di pavimento	46,00	1,00	46,00
TERRAZZO NORD	sup lorda di pavimento	3,00	0,25	0,75
BALCONE SUD	sup lorda di pavimento	15,00	0,33	4,95
		<b>64,00</b>		<b>51,70</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

#### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 1-2022

Zona: Rovetta - Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1050

Valore di mercato max (€/mq): 1300

#### Accessori:

<p>Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18 1. Box</p>	<p>Identificato al n. al Catasto: fg 24, particella 7212, sub 18, C/6 Posto al piano INTERRATO Composto da unico vano Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq (lorda commerciale) mq Valore a corpo: € <b>8000</b> Note: Per i motivi qui esposti la presente unità immobiliare è abbinata all'unità immobiliare abitativa identificata al Catasto con mappale 7212, sub. 29, A2 Abitazione di tipo civile. Il box ha superficie lorda commerciale di 20 mq e un'altezza di m 2,80. Esso si situa al piano interrato che si raggiunge tramite cancello carrale e quindi rampa e corsello condominiali. Confina a nord con corsello condominiale sub.1, a est con subb. 15 e 16, a sud con terrapieno, a ovest con sub.19. Si presenta come unico vano. Non è stato possibile ispezionare l'interno, ma per analogia con gli altri box dello stesso edificio ispezionati si può ipotizzare che sia dotato di collegamento elettrico e delimitato da muratura in pannelli di c.a lasciati a vista. Il valore attribuito tiene conto delle condizioni di manutenzione in generale del piano dei box interrati che presenta forti problemi di infiltrazioni d'acqua e al contempo del fatto che il parcheggio pubblico non custodito più vicino dista a circa 250 metri.</p>
---	---



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Lotto 4 costituito da: ABITAZIONE (mappale 7212 SUB. 29) + BOX (mappale 7212 SUB. 18). Si sottolinea che, pur non avendo avuto riscontro di formale pertinenzialità, l'appartamento e il box sono stati qui abbinati in un unico lotto-LOTTO n.4 sulla base di un contratto di Locazione stipulato in precedenza, in cui probabilmente esisteva già il suddetto abbinamento; in ogni caso si tratta di scelta in sintonia con la tipologia delle offerte del mercato immobiliare.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima è quello comparativo che considera tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti che influiscono sulla formazione della stima: la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto dell'appartamento. Nella valutazione dell'unità immobiliare si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie e della posizione dell'immobile e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato; si è preso inoltre come riferimento base il Listino Prezzi Immobili della città di Bergamo e provincia (anno 2022) e la Banca Dati delle Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (1 sem 2022), opportunamente adeguati in ragione delle indicazioni sopra esposte.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rovetta Bg;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Rovetta Bg;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DEL TERRITORIO, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI - Comune di Rovetta Bg, 1°sem/2022 (Parametri Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO ABITATO, abitazioni civili residenziale in condizioni normali: 1.050,00-1.300,00€/mq); box 400,00-600,00 €/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): abitazioni 1.550,00 €/mq  
box 15.000,00 €;

Altre fonti di informazione: VALORE CASA E TERRENI, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022 (Parametri abitazioni recenti 1400,00-1800,00 €/mq, box 14.000,00-18.000,00 €)  
CONFEDILIZIA, APPE, COLLEGIO DEI GEOMETRI, ADICONSUM, ASCOM, Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia, 28° edizione, Bergamo 2022 (Parametri 1300,00-1500,00 €/mq, box 12.000,00-16.000,00 €)

**12.3 Valutazione corpi:**

**Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box Rovetta (BG), via Milano civico 12b, 20, 20b**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 74.965,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
ABITAZIONE	46,00	€ 1.450,00	€ 66.700,00
TERRAZZO NORD	0,75	€ 1.450,00	€ 1.087,50
BALCONE SUD	4,95	€ 1.450,00	€ 7.177,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 74.965,00
Valore corpo			€ 74.965,00
Valore accessori			€ 8.000,00
Valore complessivo intero			€ 82.965,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 82.965,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Abitazione mapp. 7212 sub.29 + box mapp. 7212 sub. 18	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	51,70	€ 82.965,00	€ 82.965,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.296,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 74.668,50

Valore diritto e quota € 74.668,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 74.668,50

## Lotto: 005 - BOX

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

**Identificativo corpo:** Box mapp. 7212 sub. 20.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano snc**

Note: LOTTO 5: Box

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 24, particella 7212, subalterno 20, scheda catastale BG 0080046 del 04-03-2008, indirizzo via Milano , piano interrato, comune H615 Rovetta , categoria C6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 42,14

Derivante da: Costituzione n. 981.1/2008 del 04-03-2008, pratica n. BG 0080046, in Atti al Catasto Fabbricati dal 04-03-2008.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord confina con box di altra proprietà sub. 21, a est con corsello condominiale sub.1, a sud con box di altra proprietà sub. 19, a ovest con terrapieno.

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

Sì.

*Note generali: Si segnala che il numero civico dell'ingresso carrale e quindi dell'ingresso alla presente unità immobiliare non è indicato.*

### 2. DESCRIZIONE

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

L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare del LOTTO 5 si situa in Località Conca Verde, in particolare in un quartiere residenziale ad ovest del centro storico di Rovetta a tessuto edilizio composto prevalentemente da piccoli condomini e villette uni o bi-familiari con buona presenza di servizi terziari e negozi di vicinato. A nord confina direttamente con la zona boschiva della Valletta del Biellone. A sud la zona è attraversata dalla Provinciale che conduce alla strada statale 671, quindi alla Presolana e alla Val di Scalve. Confina a ovest direttamente con Clusone.

**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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (buono), Farmacia (buono), Negozi di vicinato (buono), Supermercato (buono), Polizia locale (buono), Ospedale (Piario) (buono), Verde pubblico (buono), Scuola primaria (buono), Scuola secondaria (Clusone) (buono), Centro sportivo (buono), Ristoranti/Bar (buono), Centro parrocchiale (buono), Servizi artigianato/terziario (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Clusone.

**Attrazioni paesaggistiche:** in generale Valle Seriana, quindi Val Borlezza, monte Blum, monte Parè, la Pre-

solana, monte Falcocchio, monte Pora e monte Pizzo Formico.

**Attrazioni storiche:** Casa Museo Fantoni, chiesa parrocchiale di tutti i Santi, Chiesa dei Disciplini, Chiesa parrocchiale di San Lorenzo, Oratorio San Lorenzo, Santuario Madonna di Sommaprada.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 170 m, Strada Statale 671 1,7 km, Tram Teb Fermata di Albino Bg 25 km, Areoportto Orio al serio-Bergamo 39 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo Box mapp. 7212 sub. 20**

Il lotto si compone di box collocato al piano interrato. Ad esso si accede dalla via Milano, in particolare dalla porzione (di natura privata) che si conclude proprio con l'accesso all'edificio, e quindi da rampa carrale condominiale (assente è il suo numero civico).

Il box ha superficie lorda commerciale di 20 mq e un'altezza di m 2,80.

A nord confina con box di altra proprietà sub. 21, a est con corsello condominiale sub.1, a sud con box di altra proprietà sub. 19, a ovest con terrapieno. Si presenta come unico vano. Non è stato possibile ispezionare l'interno, ma per analogia con gli altri box dello stesso edificio ispezionati si può ipotizzare che sia dotato di collegamento elettrico e delimitato da muratura in pannelli di c.a lasciati a vista.

Il valore attribuito tiene conto delle condizioni di manutenzione in generale del piano dei box interrati che presenta forti problemi di infiltrazioni d'acqua e al contempo del fatto che il parcheggio pubblico non custodito più vicino dista a circa 250 metri.

Superficie complessiva di circa mq **20,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2006-2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: sub. 20; ha un'altezza utile interna di circa m. 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Discrete condizioni generali. A tutto il piano interrato sussistono forti infiltrazioni d'acqua.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>acciaio</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>a doppia fodera</b>

	rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>cucina</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>piastrelle in gres</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>esterna</b> rivestimento: <b>porfido</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: umidità, muffe e acqua stagnante costante.
<b>Impianti</b>	
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>audio</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>metano</b> diffusori: <b>termosifoni in alluminio</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	2008
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: 114/2003 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Note tipo pratica: Ambito della Lottizzazione Conca verde Lotto B3/C VARIANTE N. 114-1/2003 del 21-01-2006  
 VARIANTE N. 114-2/2003 del 18-10-2006 VARIANTE N.114-3/2003 PARERE CONTRARIO VARIANTE N.114-4/2003  
 DINIEGO VARIANTE N.114-5/2003 del 26-03-2008

Per lavori: Nuova costruzione di unità residenziali

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/10/2003 al n. di prot. 7209

Abitabilità/agibilità in data 28/04/2008 al n. di prot. 2617

**Numero pratica: 2388/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Collaudo statico

Presentazione in data 19/03/2008 al n. di prot. 2388

**Numero pratica: 768/2003 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia C.A.

Note tipo pratica: Variante n. 8640/2007 del 19-11-2007

Presentazione in data 22/12/2003 al n. di prot. 7368

**Numero pratica: 8/2009**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Cambio di destinazione d'uso Piano seminterrato con Volumetria trasferita mediante Atto notaio Donati in data 10-12-2008.

Presentazione in data 12/01/2009 al n. di prot. 257

Abitabilità/agibilità in data 29/12/2010 al n. di prot. 7212

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA****Identificativo corpo: Box mapp. 7212 sub. 20.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano snc**

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

Note generali: Riferimento del box alla DIA 114-1/2003.

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA****Identificativo corpo: Box mapp. 7212 sub. 20.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano snc**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.12 del 15-06-2012
Zona omogenea:	Ambito residenziale di consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 8.3 Ambito residenziale di consolidamento: "Comprende le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione. Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati. If 1,00 mc/mq Rc 25 % Ro 60 % Dc, De, Ds vedi art. 2 H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche. Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme. E' consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1.quinques della l.r. 12/2005. È altresì ammesso un aumento di volumetria pari al 10% del volume urbanistico complessivo, purché finalizzato all'attività alberghiera, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale in merito al mantenimento della destinazione d'uso per almeno dieci anni. Nel rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal Piano delle Regole, l'indice If = 1 mc/mq potrà essere incrementato fino a un valore percentuale massimo del 10% con volumi provenienti da altri lotti non saturi. Tale possibilità potrà comportare l'incremento della Sc dell'ambito per una quota percentuale massima del 5% rispetto al Rc del 25%. Il trasferimento potrà avvenire tra lotti anche non contigui, comprendendo nel calcolo tutti i volumi esistenti e confermati, nel rispetto degli altri parametri dell'ambito: Ro, Dc, De, Ds H gronda, H colmo. La quota volumetrica trasferita ridurrà in egual misura la capacità edificatoria del lotto o dei lotti da cui il volume proviene in modo che il bilancio complessivo delle volumetrie esistenti e/o previste non possa in nessun caso superare l'indice ordinario pari a If = 1 mc/mq. L'entità dei volumi trasferiti deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori del comune e registrata e trascritta in atti riferiti a tutti i lotti coinvolti. Nella applicazione di norme speciali, di premialità volumetriche conseguenti a normative una tantum o con riferimento agli incentivi connessi con la riqualificazione energetica dei fabbricati l'indice di riferimento da assumere è quello ordinario If=1".</p>
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:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Box mapp. 7212 sub. 20.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano snc**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/12/2005.** In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Segue Voltura n. 217470.1/2001 - Pratica n. 423039 in atti dal 30/11/2001

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 06/06/2006 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 08/06/0206 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000,00; Importo capitale: € 750000,00.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Costituzione di diritti reali a titolo oneroso (trasferimento di Volumetrie) a favore della massa dei creditori contro OMISSIS; Derivante da: ATTO TRA VIVI; A rogito di OMISSIS in data 10/12/2008 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a CLUSONE in data 23/12/2008 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: Annotazione ad iscrizione n. 8621 del 08-06-2006 per frazionamento in quota.; A rogito di OMISSIS in data 04/03/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 23/03/2009 ai nn. OMISSIS; Seguono le seguenti ANNOTAZIONI: Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.5472 del 18-07-2012; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.6453 del 13-11-2013; Annotazione ad iscrizione per sospensione temporanea del pagamento delle rate di mutuo fondiario N.1137 del 25-02-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.4730 del 21-06-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.3013 del 14-05-2018. .

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS



in data 03/08/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Box mapp. 7212 sub. 20

## 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:** Box mapp. 7212 sub. 20

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG), via Milano snc**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** circa 30,00 €.

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

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**  
/: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** /.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** /

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso all'unità abitativa dal piano strada avviene mediante scale non dotate di dispositivi idonei all'abbattimento delle barriere architettoniche.

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Box mapp. 7212 sub. 20

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138. Sulla base dei suddetti criteri la superficie commerciale, intesa come superficie reale esterna lorda di pavimento (S.L.P.) è stata calcolata considerando per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm i muri interni e quelli perimetrali esterni, mentre nella misura del 50% per i muri in comunione, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali od estetici non vengono considerate poiché non è superficie fruibile. Non sono considerate le superfici relative a scale condominiali, pianerottoli, ballatoi comuni, ascensori, appartamento del portiere e locali di sorveglianza; locali tecnici o locali di deposito comuni, spazi comuni come cavedi, volumi tecnici, intercapedini e in generale giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio, poiché insite nel valore unitario al mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
BOX	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		<b>20,00</b>		<b>20,00</b>

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spes-

sore 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

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Rovetta - Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: BOX

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Lotto 5 costituito da: BOX mappale 7212 SUB. 20.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima è quello comparativo che considera tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti che influiscono sulla formazione della stima: la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto dell'appartamento.

Nella valutazione dell'unità immobiliare si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie e della posizione dell'immobile e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato; si è preso inoltre come riferimento base il Listino Prezzi Immobili della città di Bergamo e provincia (anno 2022) e la Banca Dati delle Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (I sem 2022), opportunamente adeguati in ragione delle indicazioni sopra esposte.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rovetta Bg;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Rovetta Bg;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DEL TERRITORIO, Banca Dati delle

Quotazioni Immobiliari OMI - Comune di Rovetta Bg, 1°sem/2022 (Parametri Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO ABITATO, box 400,00-600,00 €/mq.;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): box 15.000,00 €;

Altre fonti di informazione: VALORE CASA E TERRENI, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022 (Parametri box 14.000,00-18.000,00 €) CONFEDILIZIA, APPE, COLLEGIO DEI GEOMETRI, ADICONSUM, ASCOM, Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia, 28° edizione, Bergamo 2022 (Parametri box 12.000,00-16.000,00 €).

### 12.3 Valutazione corpi:

**Box mapp. 7212 sub. 20. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Rovetta (BG), via Milano civico 12b, 20, 20b**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 8.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
BOX	20,00	€ 400,00	€ 8.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 8.000,00
Valore corpo			€ 8.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 8.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 8.000,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Box mapp. 7212 sub. 20	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	20,00	€ 8.000,00	€ 8.000,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 0,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 8.000,00  
Valore diritto e quota € 8.000,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 8.000,00

Beni in **Rovetta (BG)**  
Località/Frazione **Conca Verde**  
via Milano civico 6

## Lotto: 006 - NEGOZIO

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

**Identificativo corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6 - via E. Fermi**

Note: LOTTO 6 - NEGOZIO

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 26, particella 6272, subalterno 715, scheda catastale BG 0080046 del 04-03-2008, indirizzo via Milano, piano S1, comune H615 Rovetta, categoria C/1, classe 2, consistenza 155 mq, superficie 165 mq, rendita € 2953,88

Derivante da: Divisione del 09-09-2011 Pratica BG n.226782/2011.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord confina con terrapieno, a est con area pubblica a parcheggio, a sud e a ovest con sub. 714.

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

Sì.

*Note generali: Si segnala che il numero civico non è indicato al Catasto. L'ingresso è collocato alla via E. Fermi civ. n.1.*

### 2. DESCRIZIONE

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

L'edificio in cui si collocano le unità immobiliari del presente LOTTO 6 si situa in Località Conca Verde, in particolare in un quartiere residenziale ad ovest del centro storico di Rovetta a tessuto edilizio composto prevalentemente da piccoli condomini e villette uni o bi-familiari con buona presenza di servizi terziari e negozi di vicinato. A nord confina direttamente con la zona boschiva della Valletta del Biellone. A sud la zona è attraversata dalla Provinciale che conduce alla strada statale 671, quindi alla Presolana e alla Val di Scalve. Confina a ovest direttamente con Clusone.

**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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (buono), Farmacia (buono), Negozi di vicinato (buono), Supermercato (buono), Polizia locale (buono), Ospedale (Piaro) (buono), Verde pubblico (buono), Scuola primaria (buono), Scuola secondaria (Clusone) (buono), Centro sportivo (buono), Ristoranti/Bar (buono), Centro parrocchiale (buono), Servizi artigianato/terziario (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Clusone.

**Attrazioni paesaggistiche:** in generale Valle Seriana, quindi Val Borlezza, monte Blum, monte Parè, la Presolana, monte Falecchio, monte Pora e monte Pizzo Formico.

**Attrazioni storiche:** Casa Museo Fantoni, chiesa parrocchiale di tutti i Santi, Chiesa dei Disciplini, Chiesa parrocchiale di San Lorenzo, Oratorio San Lorenzo, Santuario Madonna di Sommaprada.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 100 m, Strada Statale 671 1,7 km, Tram Teb Fermata di Albino Bg 25 km, Areoportto Orio al serio-Bergamo 39 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715**

Il lotto si compone di unità immobiliare con destinazione commerciale, ovvero trattasi di Negozio, collocato in via Fermi civico 1 al piano terra (catastalmente si colloca in via Milano snc al piano seminterrato).

Esso è inserito in un edificio a tre piani fuori terra e uno interrato, piano che è in comune ad un secondo edificio facente parte della stessa lottizzazione, realizzato nel 2011. Il piano terra è raggiungibile da via Fermi ed è adibito a locali commerciali, i piani soprastanti sono destinati ad abitazioni, che si raggiungono dal tratto di via Milano pedonale in corrispondenza del civico 6. Al piano interrato si sviluppano i box e i magazzini cui si accede sempre dalla via Fermi.

Il negozio, attualmente locato, si compone di ampio vano adibito al commercio, di vano adibito a cella frigorifera, da un disimpegno e un bagno ad areazione forzata. Ampie vetrate si aprono a est verso il parcheggio pubblico.

Superficie complessiva di circa mq **165,00**

E' posto al piano: terra (catastalmente seminterrato)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Mappale 6272 - sub. 715; ha un'altezza utile interna di circa m. 240-260-270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Buone condizioni generali di manutenzione interne.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Note: Sono presenti al momento tende da sole.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tamburato</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>a doppia foder</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>sufficienti</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>stabilitura</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b>

	materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>buone</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>metano</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>assente</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2011
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 32/2011 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento superficie commerciale

Presentazione in data 26/01/2011 al n. di prot. 4065

Rilascio in data 26/07/2011 al n. di prot.

**Numero pratica: 05-1/2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: C.I.A.

Per lavori: opere interne

Presentazione in data 07/09/2011 al n. di prot. 4830

Tipo pratica: Richiesta di Agibilità

Presentazione in data 31/10/2011 al n. di prot. 5986

**Numero pratica: 05-2/2011**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: opere interne adeguamento igienico-sanitario

Presentazione in data 07/05/2012 al n. di prot. 2511

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6 - via E. Fermi**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria di progetto autorizzato presenta un locale sgombero separato da tramezzi che nella realtà di fatto non vi sono, così come il vano adibito a cella frigo è delimitato da pareti lignee non segnalati nella stessa planimetria, se non da linee tratteggiate.

Regolarizzabili mediante: Sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento della planimetria per opere interne.

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia in sanatoria	€ 1.500,00



Sanzione amministrativa	€ 1.000,00
	<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note generali: Riferimento PE 5/2011-2 del 7-05-2012.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6 - via E. Fermi**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.12 del 15-06-2012
Zona omogenea:	Ambito residenziale di consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 8.3 Ambito residenziale di consolidamento: "Comprende le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione. Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati. If 1,00 mc/mq Rc 25 % Ro 60 % Dc, De, Ds vedi art. 2 H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche. Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme. E' consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1. quinquies della l.r. 12/2005. È altresì ammesso un aumento di volumetria pari al 10% del volume urbanistico complessivo, purché finalizzato all'attività alberghiera, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale in merito al mantenimento della destinazione d'uso per almeno dieci anni. Nel rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal Piano delle Regole, l'indice If = 1 mc/mq potrà essere incrementato fino a un valore percentuale massimo del 10% con volumi provenienti da altri lotti non saturi. Tale possibilità potrà comportare l'incremento della Sc dell'ambito per una quota percentuale massima del 5% rispetto al Rc del 25%. Il trasferimento potrà avvenire tra lotti anche non contigui, comprendendo nel calcolo tutti i volumi esistenti e confermati, nel rispetto degli altri parametri dell'ambito: Ro, Dc, De, Ds H gronda, H colmo. La quota volu-</p>

	metrica trasferita ridurrà in egual misura la capacità edificatoria del lotto o dei lotti da cui il volume proviene in modo che il bilancio complessivo delle volumetrie esistenti e/o previste non possa in nessun caso superare l'indice ordinario pari a $I_f = 1 \text{ mc/mq}$ . L'entità dei volumi trasferiti deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori del comune e registrata e trascritta in atti riferiti a tutti i lotti coinvolti. Nella applicazione di norme speciali, di premialità volumetriche conseguenti a normative una tantum o con riferimento agli incentivi connessi con la riqualificazione energetica dei fabbricati l'indice di riferimento da assumere è quello ordinario $I_f=1$ ".
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:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6 - via E. Fermi**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La planimetria catastale presenta un locale sgombero separato da tramezzi che nella realtà di fatto non vi sono, così come il vano adibito a cella frigo è delimitato da pareti lignee non presenti nella stessa planimetria.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale e diritti di segreteria

Descrizione delle opere da aggiornare: Ridisegno della planimetria senza il locale sgombero e il vano cella frigo per eseguite opere interne.

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **19/12/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Segue Voltura n. 217470.1/2001 - Pratica n. 423039 in atti dal 30/11/2001

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 08/06/2026 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000,00; Importo capitale: € 750000,00; Note: Grava su Rovetta, fg 26 PARTICELLA 6272 SUBB 701-702. Inoltre seguono le seguenti ANNOTAZIONI a margine: Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario N.5473 del 18-07-2012; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.32413/5471 del 18-07-2012, derivante da Restrizione di beni del 29-06-2012 notaio Ciambella Alberto Maria sede Bg n. Rep. 35242/10974 su fg26 subb. 716-717; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario N.6454 del 13-11-2013; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.1138 del 25-02-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondicario N.4729 del 21-06-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario N.1666 del 09-03-2017; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di ricognizione di debito di mutuo N.3012 del 14-05-2018. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**- Atto di asservimento:**

A favore del fondo identificato al foglio 26 mappale 6272/subb.30-31 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 29/06/2006 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Clusone in data 11/07/2006 ai nn. OMISSIS; Servitù di Accesso.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715

**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:** NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715

**Negozi, botteghe [C1] sito in Rovetta (BG), via Milano 6 - via E. Fermi**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pervenute.

**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:** /: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** /.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso all'unità abitativa dal piano strada avviene mediante scale non dotate di dispositivi idonei all'abbattimento delle barriere architettoniche.

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138. Sulla base dei suddetti criteri la superficie commerciale, intesa come superficie reale esterna lorda di pavimento (S.L.P.) è stata calcolata considerando per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm i muri interni e quelli perimetrali esterni, mentre nella misura del 50% per i muri in comunione, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali od estetici non vengono considerate poiché non è superficie fruibile. Non sono considerate le superfici relative a scale condominiali, pianerottoli, ballatoi comuni, ascensori, appartamento del portiere e locali di sorveglianza; locali tecnici o locali di deposito comuni, spazi comuni come cavedi, volumi tecnici, intercapedini e in generale giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio, poiché insite nel valore unitario al mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
NEGOZIO	sup lorda di pavimento	165,00	1,00	165,00
		<b>165,00</b>		<b>165,00</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: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Rovetta - Centro abitato

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1500

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

LOTTO 6 costituito da: NEGOZIO C1 mappale 6272 SUB 15.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 25/07/2011 per l'importo di euro 20.000,00 con cadenza annuale

Registrato a Clusone il 11/10/2011 ai nn.6944-serie 3

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 25/07/2023

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

Note: Disdetta possibile entro 6 mesi prima della scadenza del Contratto.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Il criterio di stima è quello comparativo che considera tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti che influiscono sulla formazione della stima: la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto dell'appartamento. Nella valutazione dell'unità immobiliare si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie e della posizione dell'immobile e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato; si è preso inoltre come riferimento base il Listino Prezzi Immobili della città di Bergamo e provincia (anno 2022) e la Banca Dati delle Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (I sem 2022), opportunamente adeguati in ragione delle indicazioni sopra esposte.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovetta Bg;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Rovetta Bg;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DEL TERRITORIO, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI - Comune di Rovetta Bg, 1°sem/2022 (Parametri Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO ABITATO, abitazioni civili residenziale in condizioni normali: 1.050,00-1.300,00€/mq); box 400,00-600,00 €/mq; negozi condizioni normali 950,00-1500,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): abitazioni 1.550,00 €/mq  
box 15.000,00 € a corpo  
negozi 1300,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: VALORE CASA E TERRENI, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022 (Parametri abitazioni recenti 1400,00-1800,00 €/mq, box 14.000,00-18.000,00 €; negozi 1800,00-2000,00)  
CONFEDILIZIA, APPE, COLLEGIO DEI GEOMETRI, ADICONSUM, ASCOM, Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia, 28° edizione, Bergamo 2022 (Parametri abitazioni 1300,00-1500,00 €/mq, box 12.000,00-16.000,00 €; negozi ordinario interesse commerciale 1000,00-1600,00 €/mq)

### 12.3 Valutazione corpi:

#### NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715. Negozi, botteghe [C1] Rovetta (BG), via Milano civico 6

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 214.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
NEGOZIO	165,00	€ 1.300,00	€ 214.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 214.500,00
Valore corpo			€ 214.500,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 214.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 214.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub.715	Negozi, botteghe [C1]	165,00	€ 214.500,00	€ 214.500,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 21.450,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 3.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 190.050,00

Valore diritto e quota € 190.050,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **190.050,00**

## **Lotto: 007 - NEGOZIO**

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

**Identificativo corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6**

Note: LOTTO 7 - NEGOZIO

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 26, particella 6272, subalterno 723, scheda catastale BG n.0162584 del 20-06-2012, indirizzo via Milano, piano S1, comune H615 Rovetta , categoria C/1, classe 2, consistenza 166 mq, superficie 178 mq, rendita € 3163,51

Derivante da: Divisione del 20-06-2012 Pratica BG n.0162584 in Atti Divisione n.18931.1/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord confina con sub.3, a est con sub 724, a sud e a ovest con sub. 726 bene comune ai subb. 723-724-725.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 26, particella 6272, subalterno 724, scheda catastale BG n.0162584 del 20-06-2012, indirizzo via Milano, piano S1, comune H615 Rovetta , categoria C/1, classe 2, consistenza 76 mq, superficie 80 mq, rendita € 1448,35

Derivante da: Divisione del 20-06-2012 Pratica BG n.0162584 in Atti Divisione n.18931.1/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord confina in gran parte con sub.3, in piccola parte con sub.715, a est con sub 725, a sud con sub. 726 bene comune ai subb. 723-724-725 e a ovest con sub.723.

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

Sì.

*Note generali: Si segnala che il numero civico di entrambi gli immobili non è indicato al Catasto. Ad essi si accede dal tratto pedonale di via Milano oppure dalla via E. Fermi e relativo parcheggio.*

### **2. DESCRIZIONE**

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

L'edificio in cui si collocano le unità immobiliari del presente LOTTO 7 si situa in Località Conca Verde, in particolare in un quartiere residenziale ad ovest del centro storico di Rovetta a tessuto edilizio composto prevalentemente da piccoli condomini e villette uni o bi-familiari con buona presenza di servizi terziari e negozi di vicinato. A nord confina direttamente con la zona boschiva della Valletta del Biellone. A sud la zona è attraversata dalla Provinciale che conduce alla strada statale 671, quindi alla Presolana e alla Val di Scalve. Confina a ovest direttamente con Clusone.

**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. Impor-

tanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (buono), Farmacia (buono), Negozi di vicinato (buono), Supermercato (buono), Polizia locale (buono), Ospedale (Piaro) (buono), Verde pubblico (buono), Scuola primaria (buono), Scuola secondaria (Clusone) (buono), Centro sportivo (buono), Ristoranti/Bar (buono), Centro parrocchiale (buono), Servizi artigianato/terziario (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Clusone.

**Attrazioni paesaggistiche:** in generale Valle Seriana, quindi Val Borlezza, monte Blum, monte Parè, la Presolana, monte Falecchio, monte Pora e monte Pizzo Formico.

**Attrazioni storiche:** Casa Museo Fantoni, chiesa parrocchiale di tutti i Santi, Chiesa dei Disciplini, Chiesa parrocchiale di San Lorenzo, Oratorio San Lorenzo, Santuario Madonna di Sommaprada.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 100 m, Strada Statale 671 1,7 km, Tram Teb Fermata di Albino Bg 25 km, Areoportio Orio al serio-Bergamo 39 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724**

Il lotto si compone di n.2 (due) unità immobiliari a destinazione commerciale, che allo stato attuale si presentano unite fisicamente senza alcun tipo di separazione fisica (muro, ecc).

Entrambe catastalmente si collocano in via Milano snc al piano seminterrato, di fatto si collocano al piano terra e si raggiungono dal vialetto pedonale di via Milano o dal parcheggio di via E. Fermi.

Esse sono inserite in un edificio a tre piani fuori terra e uno interrato, piano che è in comune ad un secondo edificio facente parte della stessa lottizzazione (Lotto B2), realizzato nel 2011. Il piano terra appunto è raggiungibile da via Fermi ed è adibito a locali commerciali, i piani soprastanti sono destinati ad abitazioni, che si raggiungono dal tratto di via Milano pedonale in corrispondenza del civico 6. Al piano interrato si sviluppano i box e i magazzini cui si accede sempre dalla via Fermi.

Entrambe le unità suddette si presentano al rustico di cantiere, assenti tutte le finiture (pavimento, rivestimenti, ecc) e gli impianti, se non nella predisposizione di quello idrico e fognario; complessivamente si compongono di un unico vano suddiviso in tre campate tra di loro collegate sia a sud che a nord. Presenti i serramenti in alluminio con vetrocamera. Buoni i parcheggi nell'immediato intorno.

Superficie complessiva di circa mq **258,00**

E' posto al piano: terra (catastalmente seminterrato)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Mappale 6272 - subb. 723-724; ha un'altezza utile interna di circa m. 240-270 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Condizioni generali dell'immobile:** Gli immobili del presente Lotto sono al rustico di cantiere, che risulta essere in condizioni ordinate.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>buone</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>assenti</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cotto</b>



	condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>setti in c.a.</b> rivestimento: <b>al rustico</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>assenti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>al rustico</b> Note: soffitto in predalles.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>assente</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>assenti</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>separata</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2011
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 32/2011 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Ampliamento superficie commerciale

Presentazione in data 26/01/2011 al n. di prot. 4065

Rilascio in data 26/07/2011 al n. di prot.

**Numero pratica: 05-2/2011 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: C.I.A.

Per lavori: opere interne adeguamento ig-sanitario

Presentazione in data 07/05/2012 al n. di prot. 2511

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sub. 723: la planimetria di progetto autorizzato presenta un locale sgombero, un bagno e antibagno, che nello stato attuale non sono stati realizzati. Sub. 724: la planimetria di progetto autorizzato presenta un locale sgombero, un bagno e antibagno, che nello stato attuale non sono stati realizzati.

Regolarizzabili mediante: Pratica edilizia ripresa lavori

Descrizione delle opere da aggiornare: Aggiornamento della planimetria per opere interne.

<b>Oneri di regolarizzazione</b>	
<i>Pratica edilizia</i>	€ 3.000,00
<b>Totale oneri: € 3.000,00</b>	

Note: Nel caso in cui si aggiorni la planimetria del progetto precedente autorizzato, senza modifiche alla struttura, si può procedere con CILA.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Pratiche edilizie precedenti scadute. Necessaria nuova pratica edilizia per proseguire i lavori da ultimare come da progetto autorizzato; diversamente va presentata Variante edilizia. Qui si sono ipotizzati i costi di una

CILA per opere interne non strutturali, che includono entrambi gli immobili del presente Lotto.

Note generali: Riferimento PE 5/2011-2 del 7-05-2012.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.12 del 15-06-2012
Zona omogenea:	Ambito residenziale di consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 8.3 Ambito residenziale di consolidamento: "Comprende le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione. Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati. If 1,00 mc/mq Rc 25 % Ro 60 % Dc, De, Ds vedi art. 2 H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche. Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme. E' consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1.quinques della l.r. 12/2005. È altresì ammesso un aumento di volumetria pari al 10% del volume urbanistico complessivo, purché finalizzato all'attività alberghiera, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale in merito al mantenimento della destinazione d'uso per almeno dieci anni. Nel rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal Piano delle Regole, l'indice If = 1 mc/mq potrà essere incrementato fino a un valore percentuale massimo del 10% con volumi provenienti da altri lotti non saturi. Tale possibilità potrà comportare l'incremento della Sc dell'ambito per una quota percentuale massima del 5% rispetto al Rc del 25%. Il trasferimento potrà avvenire tra lotti anche non contigui, comprendendo nel calcolo tutti i volumi esistenti e confermati, nel rispetto degli altri parametri dell'ambito: Ro, Dc, De, Ds H gronda, H colmo. La quota volumetrica trasferita ridurrà in egual misura la capacità edificatoria del lotto o dei lotti da cui il volume proviene in modo che il bilancio complessivo delle volumetrie esistenti e/o previste non possa in nessun</p>

	caso superare l'indice ordinario pari a $I_f = 1$ mc/mq. L'entità dei volumi trasferiti deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori del comune e registrata e trascritta in atti riferiti a tutti i lotti coinvolti. Nella applicazione di norme speciali, di premialità volumetriche conseguenti a normative una tantum o con riferimento agli incentivi connessi con la riqualificazione energetica dei fabbricati l'indice di riferimento da assumere è quello ordinario $I_f=1$ ".
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:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Sub. 723: planimetria non conforme per la presenza di due bagni, antibagno e locale sgombero, che nello stato di fatto non esistono. Sub. 724: planimetria non conforme per la presenza di un bagno, antibagno e locale sgombero, che nello stato di fatto non esistono.

Regolarizzabili mediante: Variazione catastale e diritti di segreteria

Descrizione delle opere da aggiornare: Opere interne

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale	€ 1.000,00
Aggiornamento elaborato di mappa	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Note: Si segnala che, pur non pregiudicando la validità catastale, l'ultima versione dell'elaborato di mappa consegnato al Catasto (06-06-2014) non è aggiornato, poiché riporta il subalterno 714 che nel 2013 è stato soppresso ed ha generato i subb. 723-724-725, come invece correttamente indicato nell'ultimo elenco dei mappali (06-06-2014). Contestualmente alla necessaria Variazione catastale dei subb. 723-724 si potrà procedere all'aggiornamento anche del suddetto elaborato di mappa.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 19/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Segue Voltura n. 217470.1/2001 - Pratica n. 423039 in atti dal 30/11/2001

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 08/06/2006 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000,00; Importo capitale: € 750000,00; Note: Grava su Rovetta, fg 26 PARTICELLA 6272 SUBB 701-702. Inoltre seguono le seguenti ANNOTAZIONI a margine: Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario N.5473 del 18-07-2012; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.32413/5471 del 18-07-2012, derivante da Restrizione di beni del 29-06-2012 notaio Ciambella Alberto Maria sede Bg n. Rep. 35242/10974 su fg26 subb. 716-717; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario N.6454 del 13-11-2013; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.1138 del 25-02-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.4729 del 21-06-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario N.1666 del 09-03-2017; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di ricognizione di debito di mutuo N.3012 del 14-05-2018. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**- Atto di asservimento:**

A favore del fondo identificato al foglio 26 mappale 6272/subb.30-31 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 29/06/2006 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Clusone in data 11/07/2006 ai nn. OMISSIS; Servitù di accesso.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724

**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:** NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724

**Negozi, botteghe [C1] sito in Rovetta (BG), via Milano 6**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pervenute. .

**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:** /: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** /.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'"accesso all"unità abitativa dal piano strada avviene mediante scale non dotate di dispositivi idonei all"abbattimento delle barriere architettoniche.

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138. Sulla base dei suddetti criteri la superficie commerciale, intesa come superficie reale esterna lorda di pavimento (S.L.P.) è stata calcolata considerando per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm i muri interni e quelli perimetrali esterni, mentre nella misura del 50% per i muri in comunione, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali od estetici non vengono considerate poiché non è superficie fruibile. Non sono considerate le superfici relative a scale condominiali, pianerottoli, ballatoi comuni, ascensori, appartamento del portiere e locali di sorveglianza; locali tecnici o locali di deposito comuni, spazi comuni come cavedi, volumi tecnici, intercapedini e in generale giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio, poiché insite nel valore unitario al mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Negozi sub.723	sup lorda di pavimento	178,00	1,00	178,00
Negozi sub 724	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
		<b>258,00</b>		<b>258,00</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: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Rovetta - Centro abitato

Tipo di destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 950

Valore di mercato max (€/mq): 1500

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

LOTTO 7 - subb. 723-724. Si ritiene di unire i suddetti subalterni in un unico lotto, poiché allo stato attuale si configurano uniti in un vano che non presenta alcuna separazione fisica tra di loro.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima è quello comparativo che considera tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti che influiscono sulla formazione della stima: la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto dell'appartamento. Nella valutazione dell'unità immobiliare si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie e della posizione dell'immobile e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato; si è preso inoltre come riferimento base il Listino Prezzi Immobili della città di Bergamo e provincia (anno 2022) e la Banca Dati delle Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (I sem 2022), opportunamente adeguati in ragione delle indicazioni sopra esposte.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rovetta Bg;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Rovetta Bg;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DEL TERRITORIO, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI - Comune di Rovetta Bg, 1°sem/2022 (Parametri Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO ABITATO, abitazioni civili residenziale in condizioni normali: 1.050,00-1.300,00€/mq); box 400,00-600,00 €/mq; negozi condizioni normali 950,00-1.500,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): abitazioni 1.550,00 €/mq  
box 15.000,00 € a corpo  
negozi 1.300,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: VALORE CASA E TERRENI, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022 (Parametri abitazioni recenti 1.400,00-1.800,00 €/mq, box 14.000,00-18.000,00 €; negozi 1.800,00-2.000,00)

CONFEDILIZIA, APPE, COLLEGIO DEI GEOMETRI, ADICONSUM, ASCOM, Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia, 28° edizione, Bergamo 2022 (Parametri abitazioni 1.300,00-1.500,00 €/mq, box 12.000,00-16.000,00 €; negozi ordinario interesse commerciale 1.000,00-1.600,00 €/mq)

**12.3 Valutazione corpi:**

**NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724. Negozi, botteghe [C1]  
Rovetta (BG), via Milano civico 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 232.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Negozio sub.723	178,00	€ 900,00	€ 160.200,00
Negozio sub 724	80,00	€ 900,00	€ 72.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 232.200,00
Valore corpo			€ 232.200,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 232.200,00



Valore complessivo diritto e quota	€ 232.200,00
------------------------------------	--------------

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
NEGOZIO C1 mapp. 6272 sub 723 - sub 724	Negozi, botteghe [C1]	258,00	€ 232.200,00	€ 232.200,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 23.220,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 204.480,00

Valore diritto e quota € 204.480,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **204.480,00**

## Lotto: 008 - BOX

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

**Identificativo corpo:** BOX mapp. 6272 sub.728.

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6**

Note: LOTTO 8 - BOX

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 26, particella 6272, subalterno 728, scheda catastale Pratica BG n.0069255 del 28-04-2014, indirizzo via Milano, piano S2, comune H615 Rovetta, categoria C/6, classe 2, consistenza 233 mq, superficie 246 mq, rendita € 613,71

Derivante da: Variazione del 28-04-2014 Pratica BG n.0069255 in Atti Divisione-Fusione n.20859.1/2014. Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord confina in parte con sub.727, in parte con sub. 717, a est con terrapieno, a sud con bene comune sub. 4 e sub. 29 area urbana, a ovest con corsello condominiale sub. 703.

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

Sì.

*Note generali: Si segnala che il numero civico non è indicato al Catasto. Alla presente unità immobiliare si accede dalla via E. Fermi e quindi da ingresso carrale dell'edificio.*

### 2. DESCRIZIONE

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

L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare del presente LOTTO 8 si situa in Località Conca Verde, in particolare in un quartiere residenziale ad ovest del centro storico di Rovetta a tessuto edilizio composto prevalentemente da piccoli condomini e villette uni o bi-familiari con buona presenza di servizi terziari e negozi di vicinato. A nord confina direttamente con la zona boschiva della Valletta del Biellone. A sud la zona è attraversata dalla Provinciale che conduce alla strada statale 671, quindi alla Presolana e alla Val di Scalve. Confina a ovest direttamente con Clusone.

**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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (buono), Farmacia (buono), Negozi di vicinato (buono), Supermercato (buono), Polizia locale (buono), Ospedale (Piario) (buono), Verde pubblico (buono), Scuola primaria (buono), Scuola secondaria (Clusone) (buono), Centro sportivo (buono), Ristoranti/Bar (buono), Centro parrocchiale (buono), Servizi artigianato/terziario (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Clusone.

**Attrazioni paesaggistiche:** in generale Valle Seriana, quindi Val Borlezza, monte Blum, monte Parè, la Presolana, monte Falecchio, monte Pora e monte Pizzo Formico.

**Attrazioni storiche:** Casa Museo Fantoni, chiesa parrocchiale di tutti i Santi, Chiesa dei Disciplini, Chiesa parrocchiale di San Lorenzo, Oratorio San Lorenzo, Santuario Madonna di Sommaprada.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 100 m, Strada Statale 671 1,7 km, Tram Teb Fermata di Albino Bg 25 km, Areoportto Orio al serio-Bergamo 39 km

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo BOX mapp. 6272 sub.728**

Il lotto si compone di n.1 (uno) box al piano interrato (catastalmente S2), che allo stato attuale si presenta al rustico. Non sono presenti i serramenti né sul lato ovest verso il corsello, né sul lato est verso l'intercapedine, né tantomeno è presente il muro divisorio verso il corsello stesso, che è stato sostituito da elementi provvisori (aste metalliche di ponteggio/puntellamento e rete di cantiere). Serramenti sono presenti invece sul lato sud dove al momento si apre l'ingresso. Assenti gli impianti.

Esso è inserito in un edificio a tre piani fuori terra e uno interrato, complessivamente si compone di un unico vano, cui si accede dalla via E. Fermi quindi da rampa carrale.

Superficie complessiva di circa mq **246,00**

E' posto al piano: terra (catastalmente seminterrato)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Mappale 6272 - sub 728; ha un'altezza utile interna di circa m. 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Si presenta al rustico di cantiere in condizioni sufficienti, poiché parzialmente esposto alle intemperie.

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> Riferito limitatamente a: muri divisorii verso altra proprietà a nord.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>assenti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>al rustico</b> Note: soffitto in predalles.
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>alluminio e vetro</b> condizioni: <b>buone</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2011
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 4/2009-5 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: C.I.A.

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/04/2014 al n. di prot.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: BOX mapp. 6272 sub.728.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6**

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

Note: Si segnala che le opere sono rimaste incomplete, mancando sia i serramenti sia il muro divisorio verso il

corsello. Alla ripresa lavori va presentata pratica edilizia, poiché l'ultima cui fa riferimento il progetto autorizzato è scaduta. Qui si ipotizzano i costi di una C.I.L.A. per opere di completamento non strutturali.

Note generali: Riferimento PE 4/2009-5 del 30-04-2014.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: BOX mapp. 6272 sub.728.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.12 del 15-06-2012
Zona omogenea:	Ambito residenziale di consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 8.3 Ambito residenziale di consolidamento: "Comprende le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione. Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati. If 1,00 mc/mq Rc 25 % Ro 60 % Dc, De, Ds vedi art. 2 H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche. Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme. E' consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1.quinques della l.r. 12/2005. È altresì ammesso un aumento di volumetria pari al 10% del volume urbanistico complessivo, purché finalizzato all'attività alberghiera, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale in merito al mantenimento della destinazione d'uso per almeno dieci anni. Nel rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal Piano delle Regole, l'indice If = 1 mc/mq potrà essere incrementato fino a un valore percentuale massimo del 10% con volumi provenienti da altri lotti non saturi. Tale possibilità potrà comportare l'incremento della Sc dell'ambito per una quota percentuale massima del 5% rispetto al Rc del 25%. Il trasferimento potrà avvenire tra lotti anche non contigui, comprendendo nel calcolo tutti i volumi esistenti e confermati, nel rispetto degli altri parametri dell'ambito: Ro, Dc, De, Ds H gronda, H colmo. La quota volumetrica trasferita ridurrà in egual misura la capacità edificatoria del lotto o dei lotti da cui il volume proviene in modo che il bilancio com-</p>

	<p>pletivo delle volumetrie esistenti e/o previste non possa in nessun caso superare l'indice ordinario pari a <math>I_f = 1 \text{ mc/mq}</math>. L'entità dei volumi trasferiti deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori del comune e registrata e trascritta in atti riferiti a tutti i lotti coinvolti. Nella applicazione di norme speciali, di premialità volumetriche conseguenti a normative una tantum o con riferimento agli incentivi connessi con la riqualificazione energetica dei fabbricati l'indice di riferimento da assumere è quello ordinario <math>I_f=1</math>".</p>
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:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: BOX mapp. 6272 sub.728.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6**

Informazioni in merito alla conformità catastale: Lo stato di fatto si presenta al momento incompleto rispetto alla planimetria catastale in cui sono presenti serramenti e muro divisorio. I costi di completamento sono insiti nel valore al mq indicato nella presente relazione, che tiene conto dello stato rustico di cantiere.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 19/12/2005**. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
 Note: Segue Voltura n. 217470.1/2001 - Pratica n. 423039 in atti dal 30/11/2001

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 08/06/0206 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000,00; Importo capitale: € 750000,00; Note: Grava su Rovetta, fg 26 PARTICELLA 6272 SUBB 701-702. Inoltre seguono le seguenti ANNOTAZIONI a margine: Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario N.5473 del 18-07-2012; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.32413/5471 del 18-07-2012, derivante da Restrizione di beni del 29-06-2012 notaio Ciambella Alberto Maria sede Bg n. Rep. 35242/10974 su fg26 subb. 716-717; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario N.6454 del 13-11-2013; Annotazione ad iscrizione per

atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.1138 del 25-02-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.4729 del 21-06-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario N.1666 del 09-03-2017; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di ricognizione di debito di mutuo N.3012 del 14-05-2018. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**- Atto di asservimento:**

A favore del fondo identificato al foglio 26 mappale 6272/subb.30-31 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 29/06/2006 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Clusone in data 11/07/2006 ai nn. OMISSIS; Servitù di accesso.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BOX mapp. 6272 sub.728

## 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:** BOX mapp. 6272 sub.728

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG), via Milano 6**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pervenute. .

**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:** /: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** /.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso all'unità abitativa dal piano strada avviene mediante scale non dotate di dispositivi idonei all'abbattimento delle barriere architettoniche.

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** BOX mapp. 6272 sub.728

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138. Sulla base dei suddetti criteri la superficie commerciale, intesa come superficie reale esterna lorda di pavimento (S.LP.) è stata calcolata considerando per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm i muri interni e quelli perimetrali esterni, mentre nella misura del 50% per i muri in comunione, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali od estetici non vengono considerate poiché non è superficie fruibile. Non sono considerate le superfici relative a scale condominiali, pianerottoli, ballatoi comuni, ascensori, appartamento del portiere e locali di sorveglianza; locali



tecniche o locali di deposito comuni, spazi comuni come cavedi, volumi tecnici, intercapedini e in generale giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio, poiché insite nel valore unitario al mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	246,00	1,00	246,00
		<b>246,00</b>		<b>246,00</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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Rovetta - Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

LOTTO 8 - sub. 728.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima è quello comparativo che considera tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti che influiscono sulla formazione della stima: la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto dell'appartamento.

Nella valutazione dell'unità immobiliare si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie e della posizione dell'immobile e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato; si è preso inoltre come riferimento base il Listino Prezzi Immobili della città di Bergamo e provincia (anno 2022) e la Banca Dati delle Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (I sem 2022), opportunamente adeguati in ragione delle indicazioni sopra esposte.

##### **12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Rovetta Bg;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Rovetta Bg;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DEL TERRITORIO, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI - Comune di Rovetta Bg, 1°sem/2022 (Parametri Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO ABITATO, abitazioni civili residenziale in condizioni normali: 1.050,00-1.300,00€/mq); box 400,00-600,00 €/mq; negozi condizioni normali 950,00-1500,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): abitazioni 1.550,00 €/mq  
box 15.000,00 € a corpo  
negozi 1390,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: VALORE CASA E TERRENI, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022 (Parametri abitazioni recenti 1400,00-1800,00 €/mq, box 14.000,00-18.000,00 €; negozi 1800,00-2000,00)  
CONFEDILIZIA, APPE, COLLEGIO DEI GEOMETRI, ADICONSUM, ASCOM, Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia, 28° edizione, Bergamo 2022 (Parametri abitazioni 1300,00-1500,00 €/mq, box 12.000,00-16.000,00 €; negozi ordinario interesse commerciale 1000,00-1600,00 €/mq)

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **BOX mapp. 6272 sub.728. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Rovetta (BG), via Milano civico 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 86.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	246,00	€ 350,00	€ 86.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 86.100,00
Valore corpo			€ 86.100,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 86.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 86.100,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BOX mapp. 6272 sub.728	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	246,00	€ 86.100,00	€ 86.100,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.610,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

#### **Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 75.990,00

Valore diritto e quota € 75.990,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **75.990,00**

## **Lotto: 009 - n. 3 BOX+ n.1 MAGAZZINO**

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

**Identificativo corpo: BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6**

Note: LOTTO 9 - n.3 BOX +n. 1 MAGAZZINO

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 26, particella 6272, subalterno 718, scheda catastale Pratica BG n.0162568 del 20-06-2012, indirizzo via Milano, piano S2, comune H615 Rovetta , categoria C/6, classe 2, consistenza 179 mq, superficie 192 mq, rendita € 471,47

Derivante da: Divisione-Fusione del 20-06-2012 Pratica BG n.0162568 in Atti Divisione-Fusione n.18923.1/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord è controterra, a est confina con intercapedine e scala, a sud con sub. 717, a est in parte con corsello condominiale sub. 703 e in parte con sub. 719.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 26, particella 6272, subalterno 719, scheda catastale Pratica BG n.0162568 del 20-06-2012, indirizzo via Milano, piano S2, comune H615 Rovetta , categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 19 mq, rendita € 44,78

Derivante da: Divisione-Fusione del 20-06-2012 Pratica BG n.0162568 in Atti Divisione-Fusione n.18923.1/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord confina con intercapedine, a est confina con sub. 718, a sud con corsello condominiale sub. 703, a ovest con sub. 720.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 26, particella 6272, subalterno 720, scheda catastale Pratica BG n.0162568 del 20-06-2012, indirizzo via Milano, piano S2, comune H615 Rovetta , categoria C/6, classe 2, consistenza 250 mq, superficie 265 mq, rendita € 658,48

Derivante da: Divisione-Fusione del 20-06-2012 Pratica BG n.0162568 in Atti Divisione-Fusione n.18923.1/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord e a ovest è controterra, a est confina in parte con sub. 719 in parte con corsello condominiale sub. 703, a sud in parte con sub. 721 in parte con sub. 708.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: OMISSIS, quota 1/1, foglio 26, particella 6272, subalterno 721, scheda catastale Pratica BG n.0162568 del 20-06-2012, indirizzo via Milano, piano S2, comune H615 Rovetta , categoria C/2, classe 1, consistenza 16 mq, superficie 20 mq, rendita € 19,83

Derivante da: Divisione-Fusione del 20-06-2012 Pratica BG n.0162568 in Atti Divisione-Fusione n.18923.1/2012.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): /

Confini: A nord confina con sub. 720, a est con sub. 708, a sud in parte con scala condominiale bene comune sub. 703, in parte controterra.

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

Sì.

*Note generali: Si segnala che il numero civico non è indicato al Catasto. Alle presenti unità immobiliari si accede dalla via E. Fermi, quindi da parcheggio pubblico e infine da ingresso carrale dell'edificio.*

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'edificio in cui si colloca l'unità immobiliare del presente LOTTO 9 si situa in Località Conca Verde, in particolare in un quartiere residenziale ad ovest del centro storico di Rovetta a tessuto edilizio composto prevalentemente da piccoli condomini e villette uni o bi-familiari con buona presenza di servizi terziari e negozi di vicinato. A nord confina direttamente con la zona boschiva della Valletta del Biellone. A sud la zona è attraversata dalla Provinciale che conduce alla strada statale 671, quindi alla Presolana e alla Val di Scalve. Confina a ovest direttamente con Clusone.

**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. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: /.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (buono), Farmacia (buono), Negozi di vicinato (buono), Supermercato (buono), Polizia locale (buono), Ospedale (Piario) (buono), Verde pubblico (buono), Scuola primaria (buono), Scuola secondaria (Clusone) (buono), Centro sportivo (buono), Ristoranti/Bar (buono), Centro parrocchiale (buono), Servizi artigianato/terziario (buono)

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste

**Importanti centri limitrofi:** Clusone.

**Attrazioni paesaggistiche:** in generale Valle Seriana, quindi Val Borlezza, monte Blum, monte Parè, la Presolana, monte Falecchio, monte Pora e monte Pizzo Formico.

**Attrazioni storiche:** Casa Museo Fantoni, chiesa parrocchiale di tutti i Santi, Chiesa dei Disciplini, Chiesa parrocchiale di San Lorenzo, Oratorio San Lorenzo, Santuario Madonna di Sommaprada.

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus 100 m, Strada Statale 671 1,7 km, Tram Teb Fermata di Albino Bg 25 km, Aeroporto Orio al serio-Bergamo 39 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721**

Il lotto si compone di:

SUB. 718 BOX

SUB. 719 BOX/posto auto coperto

SUB. 720 BOX

SUB. 721 MAGAZZINO/locale tecnico.

Si collocano al piano interrato (catastalmente S2) di un edificio a tre piani fuori terra e uno interrato. Si presentano al rustico. Non sono presenti finiture, né pavimentazioni, né chiusure, eccetto per un solo serramento sul lato est del sub. 718.

Vi si accede dalla via E. Fermi, da parcheggio pubblico e quindi da rampa carrale.

Si segnala che l'unità immobiliare sub. 719 è da considerarsi posto auto coperto, poiché non potrà essere delimitato da muri divisorii essendovi un'apertura utile ai fini della Normativa antincendio.

Si segnala che l'unità immobiliare sub. 721 al Catasto è individuato come locale tecnico, allo stato attuale presenta delle tubazioni a vista lasciate in condizioni di degrado, a sud si aprono delle aperture a bocca di

lupo e confina con scala condominiale interna.

Si segnala che l'unità immobiliare sub. 718 confina con scala condominiale esterna.

Superficie complessiva di circa mq **496,00**

E' posto al piano: terra (catastalmente seminterrato)

L'edificio è stato costruito nel: 2011

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Mappale 6272 - subb 718-719-720-721; ha un'altezza utile interna di circa m. 280 cm

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

**Condizioni generali dell'immobile:** Si presentano al rustico di cantiere in condizioni sufficienti, poiché parzialmente esposti alle intemperie.

### Caratteristiche descrittive

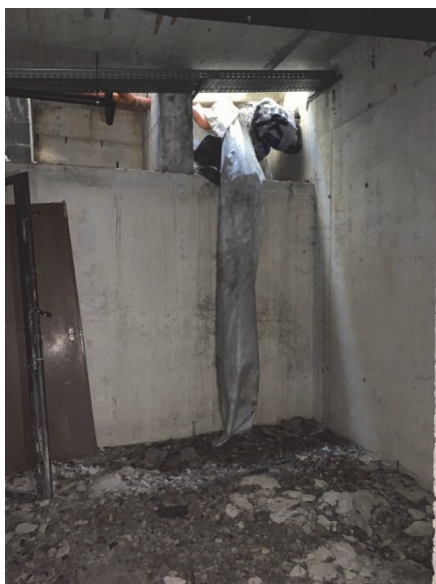
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>fissi</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b> Riferito limitatamente a: presente parzialmente sul lato est del sub. 718.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di elementi tipo Poroton</b> Riferito limitatamente a: muri divisorii verso le proprietà a sud.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>setti in c.a.</b> Riferito limitatamente a: muri prevalentemente a nord.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>assenti</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>al rustico</b> Note: soffitto in predalles.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO







### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 4/2009-5 e successive varianti.**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: C.I.A.

Per lavori: opere di manutenzione straordinaria

Presentazione in data 30/04/2014 al n. di prot.

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6**

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

Note: Si segnala che il progetto è incompleto. Alla ripresa lavori va presentata pratica edilizia, poiché l'ultima cui fa riferimento il progetto autorizzato è scaduta. Qui si ipotizzano i costi di una C.I.L.A. per opere di completamen-



to non strutturali.

Note generali: Riferimento PE 4/2009-5 del 30-04-2014.

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.12 del 15-06-2012
Zona omogenea:	Ambito residenziale di consolidamento
Norme tecniche di attuazione:	<p>Art. 8.3 Ambito residenziale di consolidamento: "Comprende le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo. Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione. Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di St superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati. If 1,00 mc/mq Rc 25 % Ro 60 % Dc, De, Ds vedi art. 2 H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore. I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente. I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche. Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme. E' consentito il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 1.quinques della l.r. 12/2005. È altresì ammesso un aumento di volumetria pari al 10% del volume urbanistico complessivo, purché finalizzato all'attività alberghiera, previo convenzionamento con l'Amministrazione comunale in merito al mantenimento della destinazione d'uso per almeno dieci anni. Nel rispetto del dimensionamento complessivo previsto dal Piano delle Regole, l'indice If = 1 mc/mq potrà essere incrementato fino a un valore percentuale massimo del 10% con volumi provenienti da altri lotti non saturi. Tale possibilità potrà comportare l'incremento della Sc dell'ambito per una quota percentuale massima del 5% rispetto al Rc del 25%. Il trasferimento potrà avvenire tra lotti anche non contigui, comprendendo nel calcolo tutti i volumi esistenti e confermati, nel rispetto degli altri parametri dell'ambito: Ro, Dc, De, Ds H gronda, H colmo. La quota volumetrica trasferita ridurrà in egual misura la capacità edificatoria del lotto o dei lotti da cui il volume proviene in modo che il bilancio complessivo delle volumetrie esistenti e/o previste non possa in nessun</p>

	caso superare l'indice ordinario pari a $I_f = 1$ mc/mq. L'entità dei volumi trasferiti deve essere inserita nel registro dei diritti edificatori del comune e registrata e trascritta in atti riferiti a tutti i lotti coinvolti. Nella applicazione di norme speciali, di premialità volumetriche conseguenti a normative una tantum o con riferimento agli incentivi connessi con la riqualificazione energetica dei fabbricati l'indice di riferimento da assumere è quello ordinario $I_f=1$ ".
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:	1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	25%
Altezza massima ammessa:	H gronda = 8,00 m o pari all'esistente, se maggiore; H colmo = 9,50 m o pari all'esistente, se maggiore
Residua potenzialità edificatoria:	NO

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG) CAP: 24020 frazione: Conca Verde, via Milano 6**

Informazioni in merito alla conformità catastale: SUB. 718: lo stato di fatto si presenta al momento incompleto rispetto alla planimetria catastale in cui sono presenti serramenti e muro divisorio. SUB 719: lo stato di fatto si presenta al momento incompleto rispetto alla planimetria catastale in cui sono indicati due porzioni separate tra loro. SUBB. 720-721: lo stato di fatto per entrambi gli immobili si presenta al momento incompleto rispetto alla planimetria catastale in cui sono presenti i rispettivi serramenti d'ingresso e muro divisorio. Per tutti gli immobili sopra richiamati le planimetrie catastali andranno verificate ed eventualmente variate solo se vi saranno modifiche al progetto edilizio a completamento delle opere, pertanto non è possibile al momento quantificarne i costi.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 19/12/2005. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Segue Voltura n. 217470.1/2001 - Pratica n. 423039 in atti dal 30/11/2001

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 19/12/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 16/12/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a CLUSONE in data 08/06/0206 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1500000,00; Importo capitale: € 750000,00; Note: Grava su Rovetta, fg 26 PARTICELLA 6272 SUBB 701-702. Inoltre seguono le seguenti ANNOTAZIONI a margine: Annotazione ad

iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario N.5473 del 18-07-2012; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.32413/5471 del 18-07-2012, derivante da Restrizione di beni del 29-06-2012 notaio Ciambella Alberto Maria sede Bg n. Rep. 35242/10974 su fg26 subb. 716-717; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario N.6454 del 13-11-2013; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.1138 del 25-02-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo fondiario N.4729 del 21-06-2016; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario N.1666 del 09-03-2017; Annotazione ad iscrizione per atto aggiuntivo a contratto di ricognizione di debito di mutuo N.3012 del 14-05-2018. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 03/08/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/09/2022 ai nn. OMISSIS.

**- Atto di asservimento:**

A favore del fondo identificato al foglio 26 mappale 6272/subb.30-31 superficie (mq) . A rogito di OMISSIS in data 29/06/2006 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Clusone in data 11/07/2006 ai nn. OMISSIS; Servitù di accesso.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721

## 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:** BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Rovetta (BG), via Milano 6**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non pervenute. .

**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:** /: 0,00 €

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** /.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'accesso all'unità abitativa dal piano strada avviene mediante scale non dotate di dispositivi idonei all'abbattimento delle barriere architettoniche.

**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:** Non specificato

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le modalità di calcolo della superficie commerciale qui considerata seguono i criteri della Banca Dati Quotazioni Omi (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, con particolare riferimento all'Allegato 5, in cui sono definite le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" e quindi all'Allegato C del DPR. 23/03/1998 n. 138. Sulla base dei suddetti criteri la superficie commerciale, intesa come superficie reale esterna lorda di pavimento (S.LP.) è stata calcolata considerando per intero fino ad uno spessore

massimo di 50 cm i muri interni e quelli perimetrali esterni, mentre nella misura del 50% per i muri in comunione, ossia fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali od estetici non vengono considerate poiché non è superficie fruibile. Non sono considerate le superfici relative a scale condominiali, pianerottoli, ballatoi comuni, ascensori, appartamento del portiere e locali di sorveglianza; locali tecnici o locali di deposito comuni, spazi comuni come cavedi, volumi tecnici, intercapedini e in generale giardini, aree a verde e camminamenti di pertinenza dell'edificio, poiché insite nel valore unitario al mq.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
box	sup lorda di pavimento	192,00	1,00	192,00
posto auto coperto	sup lorda di pavimento	19,00	1,00	19,00
box	sup lorda di pavimento	265,00	1,00	265,00
magazzino/locale tecnico	sup lorda di pavimento	20,00	1,00	20,00
		<b>496,00</b>		<b>496,00</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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

#### **Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1-2022

Zona: Rovetta - Centro abitato

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 400

Valore di mercato max (€/mq): 600

#### **10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

LOTTO 9 - subb. 718-719-720-721. Le presenti unità immobiliari sono state qui ragionevolmente riunite in un unico Lotto, poiché non solo sono indivise tra loro, ma anche, essendo allo stato rustico, è plausibile che dovranno essere completate contemporaneamente.

#### **11. STATO DI POSSESSO:**

**Libero**

#### **12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

##### **12.1 Criterio di stima:**

Il criterio di stima è quello comparativo che considera tutti i fattori intrinseci ed estrinseci, diretti e indiretti che influiscono sulla formazione della stima: la posizione dell'immobile rispetto al centro, la facilità di accesso, la presenza nelle immediate vicinanze di esercizi pubblici e lo stato di fatto dell'appartamento. Nella valutazione dell'unità immobiliare si è applicata la stima comparativa con immobili di simili caratteristiche e oggetto di compravendite realmente definite, ottenuta applicando al prezzo per mq commerciale i coefficienti di differenziazione che consentono di personalizzare la valutazione in funzione delle caratteristiche proprie e della posizione dell'immobile e di determinare un valore il più possibile corrispondente alla realtà del mercato; si è preso inoltre come riferimento base il Listino Prezzi Immobili della città di Bergamo e provincia (anno 2022) e la Banca Dati delle Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate (I sem 2022), opportunamente adeguati in ragione delle indicazioni sopra esposte.

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Rovetta Bg;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Rovetta Bg;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: AGENZIA DEL TERRITORIO, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari OMI - Comune di Rovetta Bg, 1°sem/2022 (Parametri Fascia/zona: B1/Centrale/CENTRO ABITATO, abitazioni civili residenziale in condizioni normali: 1.050,00-1.300,00€/mq); box 400,00-600,00 €/mq; negozi condizioni normali 950,00-1500,00 €/mq;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): abitazioni 1.550,00 €/mq  
box 15.000,00 € a corpo  
negozi 1390,00 €/mq;

Altre fonti di informazione: VALORE CASA E TERRENI, Osservatorio immobiliare, Indice dei prezzi dei fabbricati e delle aree di Bergamo e provincia, Bergamo 2022 (Parametri abitazioni recenti 1400,00-1800,00 €/mq, box 14.000,00-18.000,00 €; negozi 1800,00-2000,00)

CONFEDILIZIA, APPE, COLLEGIO DEI GEOMETRI, ADICONSUM, ASCOM, Listino dei prezzi degli immobili di Bergamo e provincia, 28° edizione, Bergamo 2022 (Parametri abitazioni 1300,00-1500,00 €/mq, box 12.000,00-16.000,00 €; negozi ordinario interesse commerciale 1000,00-1600,00 €/mq).

## 12.3 Valutazione corpi:

**BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Rovetta (BG), via Milano civico 6**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 172.650,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
box	192,00	€ 350,00	€ 67.200,00
posto auto coperto	19,00	€ 300,00	€ 5.700,00
box	265,00	€ 350,00	€ 92.750,00
magazzino/locale tecnico	20,00	€ 350,00	€ 7.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 172.650,00
Valore corpo			€ 172.650,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 172.650,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 172.650,00

## Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BOX mapp. 6272 subb.718-719-720 + MAGAZZINO mapp. 6272 sub.721	Stalle, scuderie, rimesse, autori- messe [C6]	496,00	€ 172.650,00	€ 172.650,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 17.265,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 4.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 151.385,00
Valore diritto e quota	€ 151.385,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>151.385,00</b>
---	---------------------

**Allegati**

## ALLEGATI LOTTO 1

Allegato 1.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 1.2 - PLANIMETRIE

Allegato 1.3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

## ALLEGATI LOTTO 2

Allegato 2.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 2.2 - PLANIMETRIE

Allegato 2.3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

## ALLEGATI LOTTO 3

Allegato 3.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 3.2 - PLANIMETRIE

Allegato 3.3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

## ALLEGATI LOTTO 4

Allegato 4.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 4.2 - PLANIMETRIE

Allegato 4.3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

## ALLEGATI LOTTO 5

Allegato 5.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Allegato 5.2 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATI generici validi per LOTTO 1-5 -DOCUMENTAZIONE COMUNALE

## ALLEGATI LOTTO 6

Allegato 6.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Allegato 6.2 - PLANIMETRIE  
Allegato 6.3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATI LOTTO 7

Allegato 7.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Allegato 7.2 - PLANIMETRIE  
Allegato 7.3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATI LOTTO 8

Allegato 8.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Allegato 8.2 - PLANIMETRIE  
Allegato 8.3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATI LOTTO 9

Allegato 9.1 - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA  
Allegato 9.2 - PLANIMETRIE  
Allegato 9.3 - DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

ALLEGATI generici validi per LOTTO 6-9 -DOCUMENTAZIONE COMUNALE.

04-02-2023

L'Esperto alla stima