

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 73/2021**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Lilia Rota Sperti  
**Codice fiscale:** RTSLLI69T58L388N  
**Studio in:** Via del Colle 1 - 24069 Trescore Balneario  
**Telefono:** 035944772  
**Email:** studiorotasperti@gmail.com  
**Pec:** lilia.rotasperti@archiworldpec.it

Beni in **Onore (BG)**  
Località/Frazione  
Via Papa Giovanni XXIII n. 68 e 74, e Via Pozzo n. 88

**INDICE****Lotto: 001**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	6
Corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719) .....	6
Corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3) .....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	7
DESCRIZIONE GENERALE .....	7
Corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719) .....	7
Corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3) .....	10
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	13
Corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719) .....	13
Corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3) .....	13
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	13
Corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719) .....	13
Corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3) .....	14
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	15
Corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719) .....	15
Corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3) .....	15
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	15
Corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719) .....	15
Corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3) .....	16
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	16
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	16
Corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719) .....	16
Corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3) .....	16
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	17
Corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719) .....	17
Corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3) .....	18
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	18
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	18
Corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719) .....	18

Corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3) .....	18
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>18</b>
Criterio di stima .....	19
Fonti d'informazione .....	19
Valutazione corpi.....	19
Adeguamenti e correzioni della stima.....	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	20

### Lotto: 002

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>21</b>
Corpo: A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII (mapp. 4246 sub 9).....	21
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>21</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	21
Corpo: A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII (mapp. 4246 sub 9).....	21
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>24</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>25</b>
Corpo: A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII (mapp. 4246 sub 9).....	25
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>25</b>
Corpo: A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII (mapp. 4246 sub 9).....	25
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>26</b>
Corpo: A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII (mapp. 4246 sub 9).....	26
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>26</b>
Corpo:.....	26
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>26</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>26</b>
Corpo: A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII (mapp. 4246 sub 9).....	26
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>27</b>
Corpo: A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII (mapp. 4246 sub 9).....	27
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>27</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>27</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>28</b>
Criterio di stima .....	28
Fonti d'informazione .....	28
Valutazione corpi.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	29

**Lotto: 003**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	30
Corpo: A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708) .....	30
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	30
DESCRIZIONE GENERALE .....	30
Corpo: A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708) .....	31
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	33
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	33
Corpo: A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708) .....	34
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	34
Corpo: A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708) .....	34
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	34
Corpo: A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708) .....	34
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	35
Corpo:.....	35
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	35
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	35
Corpo: A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708) .....	35
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	36
Corpo: A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708) .....	36
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	36
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	36
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	36
Criterio di stima .....	36
Fonti d'informazione .....	36
Valutazione corpi.....	37
Adeguamenti e correzioni della stima .....	37
Prezzo base d'asta del lotto.....	37

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 09-06-2022 alle 10:30

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Lilia Rota Sperti

**Data nomina:** 13-12-2021

**Data giuramento:** 14-12-2021

**Data sopralluogo:** 24-03-2022

**Cronologia operazioni peritali:** 14/12/2021: accettazione incarico; 15/12/2021: scarico ed esame documenti Fascicolo pe 589/21; 15/12/2021 reperito planimetrie catastali, elaborato planimetrico e mappa; 15/12/2021: richiesto titolo di proprietà al notaio; 16/12/2021 visure storiche catastali; 16/12/2021: indagine urbanistica previsioni PGT; 17/12/2021 accesso all'Archivio Notarile di Stato per richiedere copia di un titolo di proprietà (ritirato il 23/12/21); 22/12/2021 richiesta all'Ufficio Tecnico comunale delle pratiche edilizie; 25/01/22: scarico ed esame documenti Fascicolo 73/21 a seguito riunione PE 589/21 alla 73/21; 08/02/22: nuove visure e piante catastali; 09/02/22: richiesta copia successione all'Agenzia Entrate di Clusone (ottenuta il 11/03/22); 24/03/2022: sopralluogo ai beni immobiliari ed accesso atti in Comune di Onore; 30/03/22 secondo nuovo accesso all'Archivio Notarile di Stato per richiedere copia di un titolo di proprietà (ritirato il 05/04/2022); 06/04/2022 ricevuto dal Comune di Onore pratica edilizia mancante.

Beni in **Onore (BG)**  
Via Papa Giovanni XXIII n. 68 e 74, e Via Pozzo n. 88

## **Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719).**

**Abitazione di tipo economico [A3]**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

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

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 19, particella 1558, subalterno 719, scheda catastale n. prot. BG0076774 del 15/06/2016, indirizzo via Pozzo 94, scala /, interno /, piano T, comune G075, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, superficie 72 mq.; escluse aree scoperte 69 mq., rendita € 206,58

Derivante da: il mappale 1558 sub 719 deriva dal mappale 1558 sub 704 in forza di Ampliamento BG0076774 del 15/06/2016 in atti dal 16/06/2016 (n. 19262.1/2016).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile non sono indicati i millesimi condominiali.

Confini: altra u.i. mapp. 1558 sub 713 su un lato, area e vano scala comuni mapp. 1558 sub 703 su altro lato, scala esterna al mapp. 4246 sub 1 su terzo lato e prospetto su via Papa Giovanni XXIII su ultimo lato.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3).**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

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

Intestazione: OMISSIS proprietà per 1/1., foglio 19, particella 4246, subalterno 3, scheda catastale protocollo n. BG0168331 del 15/05/2008., indirizzo via Papa Giovanni XXIII n. SN., scala /, interno /, piano S2, comune G075, categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq., superficie 29 mq., rendita € 47,72

Derivante da: Costituzione del 15/05/2008 prot. n. BG0168331 in atti dal 15/05/2008 (n. 1905.1/2008). Il mappale 4246 deriva dai mappali 1895, 2313, 2315, 2316.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile non sono indicati millesimi condominiali.

Confini: corsello comune mapp. 4246 sub 2, altra u.i. mapp 4246 sub 4, terrapieno, infine, sull'ultimo lato parte terrapieno e parte mapp. 1558 sub 709.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In Onore comune a 700 m. sul livello del mare di 924 abitanti, situato tra l'altopiano di Clusone e la Val Borlezza, precisamente all'imbocco della piccola Val Righenzolo, dista circa 41 chilometri a nord-est dal capoluogo orobico e 6 km da Clusone. Tutte le unità immobiliari qui descritte sono ubicate in due edifici attigui posti tra le Via Pozzo, a monte, e la Via Papa Giovanni, a valle, nel centro del paese e nelle immediate vicinanze del Municipio e di attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Castione della Presolana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mappe 1558 sub 719)**

Trilocale con ripostiglio, disimpegno e cabina armadio oltre a due balconi con accesso da via Pozzo, tramite uno dei due balconi menzionati. E' termoautonomo, con caldaia a metano posta in un angolo della zona giorno e termosifoni in alluminio.

La ristrutturazione dell'intero edificio nel 2008 ha dotato l'appartamento di cappotto termoisolante esterno di circa 6 cm; inoltre, le due pareti perimetrali della zona giorno sono state isolate internamente di altri 5 cm circa e rivestite con perlinatura in legno.

L'alloggio è finito con serramenti in legno con vetri termoisolanti, persiane in legno, pavimenti in piastrelle di ceramica 30x30 cm, porte interne in legno tamburato di cui n. 2 a scomparsa, pavimento e rivestimento del bagno in piastrelle di ceramica 20x20 cm

E' triaffaccio, con ampie vetrate in lato ovest, una nel soggiorno cottura, dotata di inferriata in ferro con elementi decorativi e l'altra in una delle due camere da letto. Il balcone di ingresso è esposto ad ovest e quello della camera da letto a sud. Pure il parapetto dei balconi è ferro con elementi decorativi e la sua soletta è in cemento armato.

Il bagno con finestra è dotato di doccia, lavabo wc e bidet. La superficie commerciale dell'appartamento è di 85,35 mq.

Superficie complessiva di circa mq **91,77**

E' posto al piano: terra (se ci si riferisce a Via Pozzo), primo se ci si riferisce a Via Papa Giovanni

L'edificio è stato costruito nel: edificio di vecchia data completamente ristrutturato

L'edificio è stato ristrutturato nel: completamente ristrutturato nel 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60 m. regolamentare nei

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 (dal piano strada Via Papa Giovanni XXIII) e di cui interrati n. 1 (rispetto al piano strada di via Papa Giovanni XXIII)

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio di vecchia data è stato completamente ristrutturato nel periodo dal 2003 al 2008 e si presenta in buono stato di conservazione. L'appartamento qui descritto è stato completamente ultimato ma mai abitato e non sono evidenti vizi o difetti. Il funzionamento degli impianti è da verificare.

**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>	caldaietta murale alimentata a metano e radiatori in alluminio
<i>Stato impianto</i>	nuovo, funzionamento da verificare.
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



zona giorno e porta di ingresso





zona giorno



camera da letto 1



bagno



camera da letto 2

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3)**

Autorimessa singola al piano seminterrato accessibile da Via Papa Giovanni XXIII civico 74 per mezzo di corsello comune scoperto con pavimentazione in autobloccanti di calcestruzzo; il corsello è delimitato da recinzione e cancello ad apertura meccanizzata. L'autorimessa è di forma trapezoidale ed in grado di ospitare un'autovettura, oltre a qualche scaffale. La sua superficie utile è di circa 30 mq., l'altezza interna è di 2,20 m. E' dotata di basculante ad apertura elettrica, punto luce con impianto elettrico con canaline fuori traccia, pavimento in battuto di cemento e soffitto in lastre prefabbricate tipo Predall tinteggiate colore bianco come le pareti.

Dall'autorimessa si accede ad una cantina (foglio 19 mapp. 1558 sub 709) di proprietà della stessa ditta ma non inclusa tra i beni oggetto di procedura esecutiva. Per questo motivo la valutazione dell'autorimessa è stata deprezzata in ragione della presenza di tale servitù di passo.

E' posto al piano: S2

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: /

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,20 m

L'intero fabbricato è composto da n. 5 (dal piano strada Via Papa Giovanni XXIII, posta a valle) piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1 (rispetto al piano strada Via Papa Giovanni XXIII)

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'autorimessa è stata realizzata nel 2008 e non è mai stata utilizzata, non presenta evidenti segni di vizi o difetti, il funzionamento dell'impianto di apertura elettrica è da verificare.

#### 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
Note	funzionamento da verificare.
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	

<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



interno autorimessa



interno autoimessa



cantina mapp 1558 sub 709 non pignorata accessibile dall'autorimessa

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pozzo n. 88**

**Numero pratica: 14/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato residenziale e commerciale

Presentazione in data 11/03/2003 al n. di prot. 1179

Rilascio in data 30/06/2003 al n. di prot. 542

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719)

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pozzo n. 88**

**Numero pratica: 57/2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA - Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante alla c.e. 542/2003 del 30/06/2003 (demolizione e ricostruzione dei muri perimetrali pericolanti dell'edificio)

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/10/2005 al n. di prot. 123

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719)

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pozzo n. 88**

**Numero pratica: 54/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Varianti interne ed esterne con modifica di piccole parti della sagoma dell'edificio con cambio di destinazione u.i. al piano terra da commerciale a residenziale.

Presentazione in data 30/06/2006 al n. di prot. 2423

Rilascio in data 15/04/2008 al n. di prot. 2423

NOTE: Comunicazione di Fine Lavori in data 20/06/2008.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719)

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pozzo n. 88**

**Numero pratica: 25/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: ristrutturazione fabbricato residenziale mapp. 1558 sub da 704 a 710

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 05/07/2008 al n. di prot. 2453

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719)

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

**Numero pratica: 05/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA - Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire 590 del 22/02/2007

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/02/2008 al n. di prot. 697

NOTE: Variante inerente modifica delle scale esterne dell'edificio, del parcheggio asservito all'uso pubblico (mapp. 4246 sub 11), delle partizioni interne, sagoma e aperture esterne dell'ufficio mapp. 4246 sub 9 e del sottostante piano autorimesse (tra cui quella pignorata mapp. 4246 sub 3) e delle scale esterne di passaggio comune.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3)

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

**Numero pratica: 53/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Varianti interne ed esterne con modifica di piccole parti della sagoma dell'edificio con cambio di destinazione u.i. al piano terra da commerciale a residenziale.

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/05/2006 al n. di prot. 1725

Rilascio in data 22/02/2007 al n. di prot. 590

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3)

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

**Numero pratica: 24/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Formazione cantine ed autorimesse mapp. 4246 sub da 3 a 10

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 05/07/2008 al n. di prot. 2452

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3)

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pozzo n. 88**

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

**Identificativo corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3).**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719).**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pozzo n. 88**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 14 del 30/07/2014, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015.
Zona omogenea:	Residenziale di Consolidamento.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.
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:	If= 1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 25%
Altezza massima ammessa:	H gronda = 6,50 m o pari all'esistente, se maggiore, H colmo= 8,70 m o pari all'esistente , se maggiore.
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Ro (Rapporto occupazione) = Sup. Occupazione/Sup. fondiaria= 60%
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3).  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 14 del 30/07/2014, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015.
Zona omogenea:	Ambito residenziale di consolidamento.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.
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:	If= 1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 25%
Altezza massima ammessa:	H gronda = 6,50 m o pari all'esistente, se maggiore, H colmo= 8,70 m o pari all'esistente , se maggiore.
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Ro (Rapporto occupazione) = Sup. Occupazione/Sup. fondiaria= 60%
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Con l'atto di cessione rogito notaio Mario Donati n. 115763 rep. del 13/02/2009 trascritto a Bergamo il 24/02/2009 al n. 9709 R.G. e n. 5065 R.P. la ██████████ cedeva al Comune di Onore il parcheggio pubblico su via Pozzo individuato al fg. 19 particella 4246 sub 11, in assolvimento agli obblighi di convenzione urbanistica del 16/02/2007 n. 111968 rep. notaio Mario Donati trascritta a Bergamo il 3/03/2007 nn. 1725/7997 e nn. 13726/7998, per piano di lottizzazione per

<p>permesso di costruire in variante al PRG, inerente la costruzione di nuove autorimesse interraste e locali ad uso commerciale con sovrastante area di parcheggio pubblico. (tale allto è qui allegato).</p>
--

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719).  
Abitazione di tipo economico [A3] sito in Via Pozzo n. 88**

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

**Identificativo corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3).  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/12/1996 al 05/04/2011. 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.

Note: Da potere OMISSIS. L'atto riguarda l'originaria consistenza dell'appartamento oggetto di pignoramento ora individuato al fg. 19 particella 1558 sub 719 e precisamente foglio 19, particella 1558 sub 9 e sub 10.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di trasformazione di società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719)

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/12/1996 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.

Note: Da potere OMISSIS. L'atto riguarda l'originaria consistenza dell' oggetto di pignoramento mapp 4246 e precisamente foglio 19 particella 2313 e 2316.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/08/2000 al 05/11/2004. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Trattasi di successione in morte di OMISSIS. Riguardava l'originaria consistenza da cui deriva l'autorimessa oggetto di pignoramento, precisamente: particella 1895 e particella 2315. L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta in data 24-11-2021 ai nn. 67784/46162 RG/RP.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/11/2004 al 23/09/2008. In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'atto di permuta riguardava l'originaria consistenza da cui deriva l'autorimessa oggetto di pignoramento al fg. 19 particella 4246 sub 3 e precisamente: foglio 9, particella 1895 e particella 2315 da potere OMISSIS

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 23/09/2008 al 14/06/2016. 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.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di trasformazione di società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 14/06/2016 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di permuta - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Da Potere di OMISSIS. In forza di atto di permuta la OMISSIS diveniva proprietaria delle u.i. fg. 19 comune di Onore particella 4246 sub 3 (e particella 1558 sub 709).

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3)

## 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 01/03/2017 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 1 in data 06/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/03/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00; Note: Durata: 10 anni. Grava sulle u.i. oggetto di pignoramento al foglio 19 comune di Onore particella 1558 sub 708 e 719 e particella 4246 sub 3 e sub 9.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 23/09/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/10/2021 ai nn. OMISSIS; Grava su u.i. al fg. 19 comune di Onore particella 1558 sub 719 e particella 4246 sub 3.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/02/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2021 ai nn. OMISSIS; Grava su u.i. oggetto della presente procedura esecutiva Onore fg. 19 particella 1558 sub 708 e particella 4246 sub 9 e sull'u.i. in Onore, fg. 19 particella 1558 sub 704, ora soppressa, dalla quale è derivata l'u.i. pignorata particella 1558 sub 719.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719)

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 23/09/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/10/2021 ai nn. OMISSIS; Grava sulle u.i. fg. 19 comune di Onore particella 1558 sub 719 e particella 4246 sub 3.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3)

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719)**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Onore (BG), Via Pozzo n. 88**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Identificativo corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3)**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Onore (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 74**



I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719)

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Onore (BG), Via Pozzo n. 88**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'edificio non è costituito in condominio dotato di amministratore.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non fa parte di un condominio.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto notarile non è data indicazione di millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Rispetta però il requisito di adattabilità ai sensi della L. 13/1985 e D.M. 236/1989.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Parcheggio asservito all'uso pubblico individuato al fg. 19 particella 4246 sub 11.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

**Identificativo corpo:** B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3)

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Onore (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'edificio non è costituito in condominio dotato di amministratore.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non fa parte di un condominio.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto notarile non sono indicati i millesimi condominiali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - Accessibile a persona su sedia a ruote anche se il corsello carrabile è pavimentato con blocchi di cls. forati e presenta pendenza superiore all'8%.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Parcheggio asservito all'uso pubblico individuato al fg. 19 particella 4246 sub 11.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza in superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda dell'appartamento, cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i., la superficie dei balconi è stata ragguagliata al 33%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali di abitazione	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
Balcone di ingresso	sup lorda di pavimento	4,73	0,33	1,56
Balcone	sup lorda di pavimento	5,04	0,33	1,66

		91,77		85,22
--	--	-------	--	-------

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

**Identificativo corpo:** B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

L'autorimessa è stata valutata a corpo e non a misura. La superficie indicata in descrizione è quella utile effettivamente utilizzabile cioè (al netto delle murature).

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2022

Zona: centrale

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 385

Valore di mercato max (€/mq): 550

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I beni immobiliari costituenti il lotto non sono comodamente né convenientemente divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719)**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Onore (BG), Via Pozzo n. 88**

**Libero**

**Identificativo corpo: B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3)**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Onore (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

**Libero**

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Onore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona..

**12.3 Valutazione corpi:****A - Appartamento in via Pozzo n. 88 (mapp. 1558 sub 719). Abitazione di tipo economico [A3] Onore (BG), Via Pozzo n. 88**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 98.003,00.

Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali di abitazione	82,00	€ 1.150,00	€ 94.300,00
Balcone di ingresso	1,56	€ 1.150,00	€ 1.794,00
Balcone	1,66	€ 1.150,00	€ 1.909,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 98.003,00
Valore corpo			€ 98.003,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 98.003,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 98.003,00

**B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3). Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Onore (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 13.000,00.

La valutazione è stata fatta a corpo e non a misura, con metodo di stima comparativo con riferimento ai prezzi rilevati in zona per autorimesse della stessa capienza e comodità di accesso e di manovra nonché le sue finiture.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 13.000,00
Valore corpo			€ 13.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 13.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 13.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Appartamento in via Pozzo n. 88	Abitazione di tipo economico [A3]	85,22	€ 98.003,00	€ 98.003,00

(mapp. 1558 sub 719)				
B - Autorimessa via Papa Giovanni XXIII n. 74 (mapp. 4246 sub 3)	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	0,00	€ 13.000,00	€ 13.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.550,15
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Dall'autorimessa si accede ad una cantina (foglio 19 mapp. 1558 sub 709) che non è inclusa tra i beni oggetto di PE. Il valore dell'autorimessa è stata deprezzata in ragione della presenza di tale servitù di passo.	€ -3.000,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 102.452,85
Valore diritto e quota	€ 102.452,85

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>102.452,85</b>
---	---------------------

## Lotto: 002

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

**Identificativo corpo: A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII N. 74 (mapp. 4246 sub 9).**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 74,**

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

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

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1., foglio 19, particella 4246, subalterno 9, scheda catastale n. prot. BG0168331 del 15/05/2008, indirizzo via Papa Giovanni XXIII n. SN., scala /, interno /, piano S1, comune G075, categoria A/10, classe 2, consistenza 3 vani, superficie 79 mq., rendita € 852,15

Derivante da: Costituzione del 15/05/2008 prot. n. BG0168331 in atti dal 15/05/2008 (n. 1905.1/2008). Il mappale 4246 deriva dai mappli 1895, 2313, 2315, 2316.

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile non sono indicati i millesimi condominiali.

Confini: altra u.i. mapp. 4246 sub 10 su un lato, terrapieno, scala comune sub 1, prospetto su via Papa Giovanni XXIII.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

### 2. DESCRIZIONE

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

In Onore comune a 700 m. sul livello del mare di 924 abitanti, situato tra l'altopiano di Clusone e la Val Borlezza, precisamente all'imbocco della piccola Val Righenzolo, dista circa 41 chilometri a nord-est dal capoluogo orobico e 6 km da Clusone. Tutte le unità immobiliari qui descritte sono ubicate in due edifici attigui posti tra le Via Pozzo, a monte, e la Via Papa Giovanni XXIII, a valle, nel centro del paese e nelle immediate vicinanze del Municipio e di attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Castione della Presolana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Uffici e studi privati [A10] di cui al corpo A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII N. 74(mapp. 42 sub 9)**

Ufficio composto da due stanze più un bagno realizzato ex novo nel 2008 e mai utilizzato; risulta completato, solo le porte interne sono da installare. L'ufficio è ben illuminato da ampie finestre poste in lato sud che prospettano su Via Papa Giovanni XXIII. Rispetto a Via Papa Giovanni XXIII, posta a valle, l'ufficio risulta posto al piano primo. E' dotato di impianto di riscaldamento autonomo a pavimento; con pavimento in piastrelle di ceramica di grande formato, servizio igienico completo di tutti i sanitari, compreso doccia ed attacco lavatrice; la sua superficie lorda commerciale è di mq. 73,80. Il lato nord confina con un'intercapedine che lo separa dal terrapieno. La copertura piana dell'ufficio costituisce il parcheggio pubblico su Via Pozzo (identificato al fg. 19particella 4246 sub 11 ceduto dalla ditta OMISSIS al Comune di Onore con atto n. 115.763 rep. notaio Mario Donati, trascritto a Bergamo il 24 febbraio 2009 al n. 9709 R.G./5065 R.P.). L'ingresso all'ufficio avviene dall'area esterna condominiale con scala pedonale. L'ufficio si presta eventualmente anche ad essere trasformato ad uso abitativo senza doverlo stravolgere con complesse opere edilizie, previa presentazione di pratica edilizia in Comune.

Superficie complessiva di circa mq **83,25**

E' posto al piano: S1 (rispetto a Via Pozzo, posta a monte)

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,60, regolamentare ai sensi del regolamento di Igiene per ambienti sopra i 600 m. di altitudine

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 0 (rispetto a Via Pozzo, invece 2 se rispetto a Via Papa Giovanni XXIII e di cui interrati n. 2 (rispetto a Via Pozzo, invece 0 se rispetto a Via Papa Giovanni XXIII

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'ufficio è stato realizzato nel 2008 e non è mai stato utilizzato, vi sono le porte interne ancora da installare e non presenta evidenti segni di vizi o difetti, il funzionamento degli impianti è da verificare.

#### 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	SI
Tipologia di impianto	riscaldamento autonomo a pavimento e caldaia alimentata a metano
Stato impianto	nuovo, funzionamento da verificare.
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



ufficio visto da via Papa Giovanni XXIII



ingresso



stanza principale





bagno



parcheggio pubblico (mapp. 4246 sub 11) che costituisce copertura dell'ufficio

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 05/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA - Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante al Permesso di Costruire 590 del 22/02/2007

Oggetto: variante

Presentazione in data 23/02/2008 al n. di prot. 697

NOTE: Variante inerente modifica delle scale esterne dell'edificio, del parcheggio asservito all'uso pubblico (mapp. 4246 sub 11), delle partizioni interne, sagoma e aperture esterne dell'ufficio mapp. 4246 sub 9 e del sottostante piano autorimesse (tra cui quella pignorata mapp. 4246 sub 3) e delle scale esterne di passaggio comune.



**Numero pratica: 53/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Variante inerente modifica delle scale esterne dell'edificio, del parcheggio asservito all'uso pubblico (mapp. 4246 sub 11), delle partizioni interne, sagoma e aperture esterne dell'ufficio mapp. 4246

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/05/2006 al n. di prot. 1725

Rilascio in data 22/02/2007 al n. di prot. 590

**Numero pratica: 24/2008**

Intestazione: OMISSIS

Per lavori: Formazione cantine ed autorimesse mapp. 4246 sub da 3 a 10

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 05/07/2008 al n. di prot. 2452

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII N. 74 (mapp. 4246 sub 9).  
Uffici e studi privati [A10] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

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

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII N. 74 (mapp. 4246 sub 9).**

**Uffici e studi privati [A10] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 14 del 30/07/2014, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015.
Zona omogenea:	Ambito residenziale di consolidamento.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.
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:	If= 1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 25%
Altezza massima ammessa:	H gronda = 6,50 m o pari all'esistente, se maggiore, H colmo= 8,70 m o pari all'esistente , se maggiore.
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Ro (Rapporto occupazione) = Sup. Occupazione/Sup. fondiaria= 60%
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	Con l'atto di cessione rogito notaio Mario Donati n. 115763 rep. del 13/02/2009 trascritto a Bergamo il 24/02/2009 al n. 9709 R.G. e n. 5065 R.P. la OMISSIS cedeva al Comune di Onore il parcheggio pubblico su via Pozzo individuato al fg. 19 particella 4246 sub 11, in assolvimento agli obblighi di convenzione urbanistica del 16/02/2007 n.

	111968 rep. notaio Mario Donati trascritta a Bergamo il 3/03/2007 nn. 1725/7997 e nn. 13726/7998, per piano di lottizzazione per permesso di costruire in variante al PRG, inerente la costruzione di nuove autorimesse interrato e locali ad uso commerciale con sovrastante area di parcheggio pubblico. (tale alito è qui allegato).
--	---

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII N. 74 (mapp. 4246 sub 9).  
Uffici e studi privati [A10] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/12/1996 al 05/04/2011. 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.

Note: Da potere OMISSIS. L'atto riguarda l'originaria consistenza dell'appartamento oggetto di pignoramento e precisamente foglio 19, particella 1558 sub 9 e sub 10.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di trasformazione di società - 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 01/03/2017 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 1 in data 06/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/03/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00; Note: Durata: 10 anni. Grava sulle u.i. comune di Onore fg. 19 particella 1558 sub 708 e sub 719, particella 4246 sub 3 e 9.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/02/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2021 ai nn. OMISSIS; Grava sulle u.i. in Onore fg. 19 particella 1558 sub 708 e particella 4246 sub 9 e sull'u.i. in Onore, fg. 19 particella 1558 sub 704, ora soppressa dalla quale è derivata l'u.i. pignorata particella 1558 sub 719.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII N. 74 (mapp. 4246 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: A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII N. 74 (mapp. 4246 sub 9)  
Uffici e studi privati [A10] sito in Onore (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'edificio non è costituito in condominio dotato di amministratore.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non fa parte di un condominio.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto notarile non è data indicazione di millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Rispetta però il requisito di adattabilità ai sensi della L. 13/1985 e D.M. 236/1989.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Parcheggio asservito all'uso pubblico individuato al fg. 19 particella 4246 sub 11.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

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

**Identificativo corpo:** A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII N. 74 (mapp. 4246 sub 9)

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per il calcolo della consistenza in superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda dell'ufficio, cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i., la superficie dell'intercapedine non accessibile è stata computata al 5%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Locali ad uso ufficio	sup lorda di pavimento	73,30	1,00	73,30
Intercapedine	sup lorda di pavimento	9,95	0,05	0,50
		83,25		<b>73,80</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: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I beni immobiliari costituenti il lotto non sono comodamente né convenientemente divisibili.

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Onore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona..

**12.3 Valutazione corpi:****A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII (mapp. 4246 sub 9). Uffici e studi privati [A10]  
Onore (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 74**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 73.800,00.

Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Locali ad uso ufficio	73,30	€ 1.000,00	€ 73.300,00
Intercapedine	0,50	€ 1.000,00	€ 500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 73.800,00
Valore corpo			€ 73.800,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 73.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 73.800,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Ufficio in via Papa Giovanni XXIII N. 74 (mapp. 4246 sub 9)	Uffici e studi privati [A10]	73,80	€ 73.800,00	€ 73.800,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 3.690,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 70.110,00

Valore diritto e quota € 70.110,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 70.110,00**

**Lotto: 003****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**Identificativo corpo: A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708).**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 68**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1., foglio 19, particella 1558, subalterno 708, scheda catastale n. prot. BG0105924 del 31/03/2008, indirizzo via Pozzo civ. 26, scala /, interno /, piano S1, comune G075, categoria C/6, classe 2, consistenza 46 mq, superficie 58 mq., rendita € 99,78

Derivante da: I mappali 1558 sub 708 (e sub 704) derivano dai mappali 1558 sub 702 d 10 in forza di VARIAZIONE del 31/03/2008 protocollo n. BG0105924 in atti dal 31/03/2008 DIVISIONE- FUSIONE- AMPLIAMENTO - RISTRUTTURAZIONE (n. 6845.1/2008).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Nell'atto notarile non sono indicati i millesimi condominiali.

Confini: terrapieno, altra u.i. mapp. 1558 sub 711, via Papa Giovanni XXIII.

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

Vi è corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

*Note generali: Non si procede all'aggiornamento della situazione catastale in quanto il cambio di destinazione d'uso deve essere prima autorizzato presentando richiesta di sanatoria al Comune con la corrispondenza di oneri e sanzione, come meglio specificato più avanti.*

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

In Onore comune a 700 m. sul livello del mare di 924 abitanti, situato tra l'altopiano di Clusone e la Val Borlezza, precisamente all'imbocco della piccola Val Righenzolo, dista circa 41 chilometri a nord-est dal capoluogo orobico e 6 km da Clusone. Tutte le unità immobiliari qui descritte sono ubicate in due edifici attigui posti tra le Via Pozzo, a monte, e la Via Papa Giovanni, a valle, nel centro del paese e nelle immediate vicinanze del Municipio e di attività commerciali.

**Caratteristiche zona:** centrale normale

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

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Castione della Presolana.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708)**

L'unità immobiliare è autorizzata ed accatastata come autorimessa (con bagno) ma allo stato risulta trasformata in ufficio, con tutte le finiture ed impianti del caso. L'impianto di riscaldamento è autonomo (con caldaietta a metano posta in bagno e termosifoni), i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, il bagno è cieco e dotato di tutti i sanitari, compreso la doccia. Antistante l'ufficio vi è un'area esclusiva di forma trapetoidale che confina con la via Papa Giovanni XXIII. L'area è in grado di ospitare la sosta di un'autovettura.

Superficie complessiva di circa mq **53,10**

E' posto al piano: S1 (rispetto a Via Pozzo, piano terre se rispetto a Via Papa Giovanni XXIII)

L'edificio è stato costruito nel: edificio di vecchia data

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2008

L'unità immobiliare è identificata con il numero: /; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00 una parte e 2,55 altra porzione, nel rispetto del regolamento locale di Igiene.

**Condizioni generali dell'immobile:** L'edificio di vecchia data è stato completamente ristrutturato nel periodo dal 2003 al 2008 e si presenta in buono stato di conservazione. L'ufficio qui descritto si presenta in buono stato di conservazione e non sono evidenti vizi o difetti.

#### 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	SI
Tipologia di impianto	termosifoni e caldaietta murale alimentata a metano.
Stato impianto	funzionamento da verificare
Epoca di realizzazione/adeguamento	2008
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



vista da Via Papa Giovanni



interno



interno





bagno

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 14/2003**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: ristrutturazione fabbricato residenziale e commerciale

Oggetto: ristrutturazione

Presentazione in data 11/03/2003 al n. di prot. 1179

Rilascio in data 30/06/2003 al n. di prot. 542

**Numero pratica: 57/2005**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: DIA - Denuncia Inizio Attività

Per lavori: Variante alla c.e. 542/2003 (demolizione e ricostruzione dei muri perimetrali pericolanti dell'edificio)

Oggetto: variante

Presentazione in data 04/10/2005 al n. di prot. 123

**Numero pratica: 54/2006**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire in sanatoria

Per lavori: Varianti interne ed esterne con modifica di piccole parti della sagoma dell'edificio con cambio di destinazione u.i. al piano terra da commerciale a residenziale.

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/06/2006 al n. di prot. 2423

Rilascio in data 15/04/2008 al n. di prot. 2423

NOTE: Comunicazione di Fine Lavori del 20/06/2008.

**Numero pratica: 25/2008**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: ristrutturazione fabbricato residenziale mapp. 1558 sub da 704 a 710

Oggetto: Agibilità

Presentazione in data 0000-00-00 al n. di prot. 2453

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708).  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 68**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'unità immobiliare è autorizzata come autorimessa con bagno ma in sua vece è stato realizzato un ufficio, dotato del bagno e di tutti gli impianti (elettrico e di riscaldamento) e finiture (pavimenti, serramenti interni ed esterni) atti a tale utilizzo.

Regolarizzabili mediante: Istanza di sanatoria edilizia in accertamento della doppia conformità ai sensi art. 36 DPR 380/2001

Descrizione delle opere da aggiornare: cambio di destinazione con opere edilizie da autorimessa ad ufficio.

Oneri di regolarizzazione	
<i>Spese tecniche per presentazione della sanatoria e della denuncia di Variazione catastale più oneri e sanzione. Importo indicativo (una più corretta indicazione potrà avvenire solo dopo aver redatto la pratica di sanatoria)</i>	€ 6.000,00
<b>Totale oneri: € 6.000,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708).  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 68**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 14 del 30/07/2014, pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 5 del 28/01/2015.
Zona omogenea:	Ambito residenziale di consolidamento.
Norme tecniche di attuazione:	Art. 8.3 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio.
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:	If= 1,00 mc/mq
Rapporto di copertura:	Rc = 25%
Altezza massima ammessa:	H gronda = 6,50 m o pari all'esistente, se maggiore, H colmo= 8,70 m o pari all'esistente, se maggiore.
Volume massimo ammesso:	-
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	Ro (Rapporto occupazione) = Sup. Occupazione/Sup. fondiaria= 60%
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708).  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 68**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La pianta catastale raffigura correttamente le partizioni murarie e le dimensioni ma la destinazione indicata quale autorimessa di fatto è diventata "ufficio" e presenta serramenti, pavimenti ed impianto di riscaldamento appropriati per tale utilizzo. Si precisa che le altezze interne della porzione sopralzata indicate in pianta catastale di 2,60 m. una porzione e 3,05 m altra porzione, da rilievo sul posto sono di 5 cm inferiori ma comunque rientrano nelle tolleranze esecutive ai sensi dell'art. 34 bis del DPR 380/2001 e sono nel rispetto delle altezze dei locali stabilite dal regolamento locale di igiene.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 10/12/1996 al 05/04/2011. 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.

Note: Da potere OMISSIS. L'atto riguarda l'originaria consistenza dell'appartamento oggetto di pignoramento ora individuato al fg. 19 particella 1558 sub 708, e precisamente foglio 19, particella 1558 sub 9 e sub 10.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 05/04/2011 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di trasformazione di società - 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 01/03/2017 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo 1 in data 06/03/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/03/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 290.000,00; Importo capitale: € 145.000,00; Note: Durata: 10 anni. Gava sulle u.i. in Onore fg. 19 particella 1558 sub 708 e sub 719, particella 4246 sub 3 e sub 9.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/02/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 18/03/2021 ai nn. OMISSIS; Grava sulle u.i. in Comune di Onore fg. 19 particella 1558 sub 708 e particella 4246 sub 9 e sull'u.i. in Onore, fg. 19 particella 1558 sub 704, ora soppressa, dalla quale è derivata l'u.i. pignorata particella 1558 sub 719.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708)

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708)

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Onore (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 68**

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

### Spese di gestione condominiale:

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** l'edificio non è costituito in condominio dotato di amministratore.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Non fa parte di un condominio.

### Altre informazioni:

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** nell'atto notarile non è data indicazione di millesimi di proprietà.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - Rispetta però il requisito di adattabilità ai sensi della L. 13/1985 e D.M. 236/1989.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Parcheggio asservito all'uso pubblico individuato al fg. 19 particella 4246 sub 11.

**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:** nessuna.

**Avvertenze ulteriori:** nessuna.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708)

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per il calcolo della consistenza in superficie commerciale è stata considerata la superficie lorda degli ambienti, cioè comprensiva dei muri interni e perimetrali, questi ultimi considerati per l'intero spessore se confinanti con l'esterno e per 1/2 del loro spessore se a confine con altre u.i., L'area esclusiva esterna è stata computata al 10%.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Ambienti trasformati ad ufficio con servizio igienico	sup lorda di pavimento	52,40	1,00	52,40
Area esterna esclusiva	sup lorda di pavimento	18,60	0,10	1,86
		71,00		<b>54,26</b>

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

Destinazione d'uso: Terziario/Direzionale

Sottocategoria: Parte di un intero immobile ad uso promiscuo

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

I beni immobiliari costituenti il lotto non sono comodamente né convenientemente divisibili.

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Onore;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona..

### 12.3 Valutazione corpi:

**A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708). Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]**

**Onore (BG), Via Papa Giovanni XXIII n. 68**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 54.260,00.

Metodi di stima comparativo con riferimento ai prezzi al metro quadro rilevati in zona per immobili con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali: l'ubicazione, la tipologia e le caratteristiche della costruzione, l'epoca di realizzazione e lo stato di conservazione nonché la qualità media delle finiture. Il prezzo è stato decurtato delle spese tecniche per la sanatoria edilizia ed oneri.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ambienti trasformati ad ufficio con servizio igienico	52,40	€ 1.000,00	€ 52.400,00
Area esterna esclusiva	1,86	€ 1.000,00	€ 1.860,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 54.260,00
Valore corpo			€ 54.260,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 54.260,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 54.260,00

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie commerciale</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Autorimessa trasformata in ufficio in via Papa Giovanni XXIII n. 68 (1558 sub 708)	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	54,26	€ 54.260,00	€ 54.260,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.713,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 6.000,00

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 45.547,00

Valore diritto e quota € 45.547,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 45.547,00

**Allegati**

1. Estratto mappa
2. Elaborato planimetrico mapp. 1558 (Lotto 1)
- 3 Elaborato planimetrico mapp. 4246 (Lotti 2 e 3)
3. Visure storiche catastali
4. Planimetrie catastali
5. Titoli di proprietà (atto n.41359 rep. del 2016 e atto n. 106982 rep. del 2004 ed atto n. 88759 rep. del 1996) ed atto di cessione parcheggio pubblico (115.763 del 13/02/2009).
6. Permessi edilizi abilitativi (i più significativi)
7. Documentazione fotografica.

20-04-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Lilia Rota Sperti**