

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 655/2022**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa LAURA DE SIMONE



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Geom. Nicola Beretta  
**Codice fiscale:** BRTNCL77H01L388Q  
**Studio in:** Via Fonti 15 - 24060 Casazza  
**Telefono:** 3385008393  
**Fax:** 035-812649  
**Email:** berenico77@gmail.com  
**Pec:** nicola.beretta@geopec.it

Beni in **Arcene (BG)**

Località/Frazione -

-

**INDICE****Lotto: 001 - Appartamento map 1036 sub 703 con autorimessa**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	10
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	10
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	10
DESCRIZIONE GENERALE .....	10
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	13
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	13
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	13
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	14
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	14
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	14
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	14
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	14
Corpo:.....	14
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	15
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	15
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	15
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	15
Corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.....	15
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	16
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	16
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	16
Criterio di stima .....	16
Fonti d'informazione .....	17
Valutazione corpi.....	17
Adeguamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	18
Regime fiscale della vendita .....	18

**Lotto: 002 - Appartamento map 1036 sub 704**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	19
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	19
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	19
DESCRIZIONE GENERALE .....	19
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	20
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	21
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	21
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	21
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	21
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	21
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	22
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	22
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	22
Corpo:.....	22
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	22
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	23
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	23
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	23
Corpo: Appartamento map 1036 sub 704.....	23
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	24
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	24
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	24
Criterio di stima .....	24
Fonti d'informazione .....	25
Valutazione corpi.....	25
Adeguamenti e correzioni della stima.....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	26
Regime fiscale della vendita .....	26

**Lotto: 003 - Appartamento map 1036 sub 701 con autorimessa**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	27
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	27
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	27
DESCRIZIONE GENERALE .....	27
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	28

<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	29
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	30
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	30
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	30
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	30
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	30
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	30
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	31
Corpo:.....	31
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	31
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	31
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	31
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	32
Corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.....	32
<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.....	34
Adeguamenti e correzioni della stima.....	34
Prezzo base d'asta del lotto.....	34
Regime fiscale della vendita .....	34

### **Lotto: 004 - Appartamento map 1036 sub 702 con autorimessa**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	35
Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	35
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	35
DESCRIZIONE GENERALE .....	35
Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	36
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	37
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	38
Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	38
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	38
Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	38
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	38

Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	38
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>39</b>
Corpo:.....	39
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>39</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>39</b>
Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	39
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>40</b>
Corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.....	40
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>40</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>40</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>41</b>
Criterio di stima .....	41
Fonti d'informazione .....	41
Valutazione corpi.....	41
Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
Prezzo base d'asta del lotto.....	42
Regime fiscale della vendita .....	42

### **Lotto: 005 - Terreni reliquati o ad uso pubblico**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>43</b>
Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.....	43
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>43</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	43
Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.....	44
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>46</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>46</b>
Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.....	46
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>46</b>
Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.....	46
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>46</b>
Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.....	46
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>47</b>
Corpo:.....	47
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>47</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>47</b>
Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.....	47
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>48</b>

Corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168 .....	48
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>48</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>48</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>48</b>
Criterio di stima .....	48
Fonti d'informazione .....	48
Valutazione corpi.....	49
Adegamenti e correzioni della stima .....	49
Prezzo base d'asta del lotto.....	49
Regime fiscale della vendita .....	49

### **Lotto: 006 - Villetta bifamiliare indipendente mapp 966**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>50</b>
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	50
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	50
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>51</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	51
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	51
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	54
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>56</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>57</b>
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	57
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	57
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>57</b>
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	57
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	58
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>59</b>
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	59
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	59
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>59</b>
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	59
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	60
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>60</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>61</b>
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	61
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	61
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>62</b>

Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	62
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	63
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>64</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>64</b>
Corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.....	64
Corpo: Appartamento map 966 sub 2.....	64
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>64</b>
Criterio di stima .....	64
Fonti d'informazione .....	64
Valutazione corpi.....	65
Adeguamenti e correzioni della stima.....	66
Prezzo base d'asta del lotto.....	66
Regime fiscale della vendita .....	66

### **Lotto: 007 - Terreno edificabile lotto libero mapp 1164**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>67</b>
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	67
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>67</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	67
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	68
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>69</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>69</b>
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	69
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>69</b>
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	69
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>70</b>
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	70
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>70</b>
Corpo:.....	70
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>70</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>71</b>
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	71
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>71</b>
Corpo: Terreno edificabile mapp 1164.....	71
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>72</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>72</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>72</b>

Criterio di stima .....	72
Fonti d'informazione .....	72
Valutazione corpi.....	73
Adeguamenti e correzioni della stima.....	73
Prezzo base d'asta del lotto.....	73
Regime fiscale della vendita .....	73

### **Lotto: 008 - Villa singola mapp 1841 ed autorimessa pertinenziale**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>74</b>
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3 .....	74
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>74</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	74
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3 .....	75
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>76</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>76</b>
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3 .....	76
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>76</b>
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3 .....	76
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>77</b>
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3 .....	77
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>77</b>
Corpo:.....	77
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>78</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>78</b>
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3 .....	78
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>78</b>
Corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3 .....	78
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>80</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>80</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>80</b>
Criterio di stima .....	80
Fonti d'informazione .....	80
Valutazione corpi.....	80
Adeguamenti e correzioni della stima.....	81
Prezzo base d'asta del lotto.....	81
Regime fiscale della vendita .....	81



## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa LAURA DE SIMONE

**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 13-02-2024 alle 10:15

**Creditore Procedente:** OMISSIS

**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS

**Esecutato:** OMISSIS

**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Geom. Nicola Beretta

**Data nomina:** 31-12-2022

**Data giuramento:** 02-01-2023

**Data sopralluogo:** 12-07-2023

**Cronologia operazioni peritali:** verifiche catastali; verifiche ipotecarie; primo tentativo accesso sui luoghi; primo accesso immobile; prime verifiche edilizie; consegna prima proroga; verifiche urbanistiche e pratiche recuperate per istanze; nuovo incontro sopralluogo per verifica indicazioni; consegna copia cartacea di cortesia in Tribunale.

Beni in **Arcene (BG)**  
Località/Frazione -

## **Lotto: 001 - Appartamento map 1036 sub 703 con autorimessa**

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

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: Via Leonardo da Vinci n. 1**

Note: Appartamento ubicato al piano primo con locale accessorio separato in edificio staccato ma presente sul lotto complessivo. Area comune esterna come il vano scale di collegamento ai piani.

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: In visura catastale intestazione OMISSISS

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

Intestazione: Appartamento piano primo, foglio 4, particella 1036, subalterno 703, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano 1, comune Arcene, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5, superficie 94, rendita € 195,22

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: appartamento ubicato al piano primo confinante con scala comune di collegamento e altra unità sub 704

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

Intestazione: Autorimessa pertinenziale, foglio 4, particella 1101, subalterno 704, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano T, comune Arcene, categoria C/6, classe 1, consistenza 12, superficie 15, rendita € 19,21

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: autorimessa ubicata in locale staccato dall'edificio ma posto nello stesso lotto di pertinenza e passaggio comune

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

Con quanto precisato sopra, si certifica la piena conformità catastale relativa ai subalterni sopra specificati.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Appartamento in palazzina a torre a destinazione residenziale ubicato al piano primo della palazzina con locale accessorio (autorimessa mapp 1101 sub 704), il tutto con accesso da scala comune ed area esterna comune di passaggio. Palazzina ubicata in Via Leonardi da Vinci al civico n. 1

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona semi centrale prettamente residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizi pubblici in zona, oltre che altre attività km 1

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità al piano primo e dell'autorimessa a piano terra, è emerso come i locali risultino in discrete condizioni di manutenzione, risalenti all'epoca di costruzione con eseguita, negli anni passati, solo la regolare manutenzione ordinaria.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e riscaldamento) risultano funzionanti, anche se non conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08).

Si veda il paragrafo successivo per la descrizione dettagliata.

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Primo e terra per autorimessa

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni 1964. ANTE 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina unica; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Immobile in discrete condizioni con finiture ordinarie ed essenziali alla destinazione d'uso autorizzata. Impiantistica tecnologica completa e funzionante, conforme alle normative dell'epoca di realizzazione (fine anni 60) ma non conforme alle attuali normative (DM 37/08)

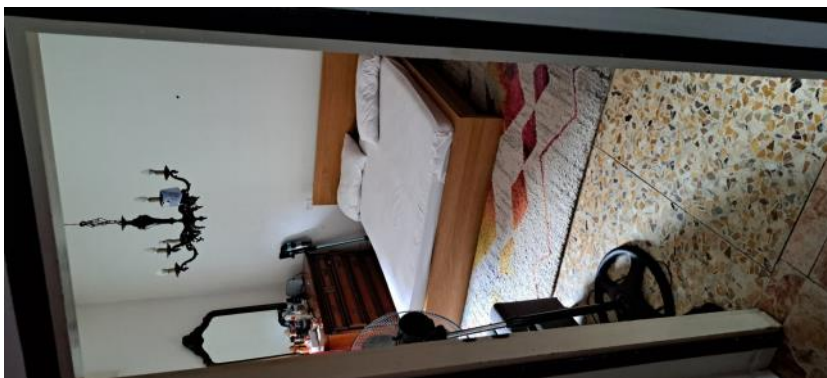
### Varie

Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio di muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante (parte vano scala). Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore di circa cm. 30, mentre i tavolati divisorii interni tra i vani dell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite in intonaco al civile risalente all'epoca di costruzione, di colorazione "giallo polenta" con zoccolatura d'intonaco stollato come cornice a contatto col terreno. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in legno con vetro singolo, con oscuranti esterne (tapparelle). Le finiture interne sono le seguenti: - i locali risultano pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo o marmette nei vani abitabili e piastrelle di ceramica nel bagno, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; - le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato con inserti in vetro. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti, non conformi alle normative attuali ma risalenti all'epoca di costruzione: impianto di riscaldamento autonomo tramite radiatori in ghisa e caldaia a gas metano, impianto elettrico ed idrosanitario funzionanti. Area esterna comune parte pavimentata in autobloccante semplice e parte destinata a prato stabile. Autorimessa map 1101 sub 704 edificio in muratura intonacato con portone basculante in alluminio.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	circa epoca di costruzioni con revisioni non documentate
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	

<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	radiatori in ghisa
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	25 kw (vedi foto modello Caldaia)
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	sostituita. Non si sa l'anno di modifica
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 182/64 del 10.02.1964**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Nuova Costruzione edificio residenziale

Per lavori: costruzione palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/02/1964 al n. di prot. 182/64

Abitabilità/agibilità in data 23/03/1965 al n. di prot. 382

NOTE: EDIFICIO EPOCA ANTE 01.09.1967

**Numero pratica: DIA prot. 5454 del 04.10.1995**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Smaltimento e sostituzione manto di copertura in eternit e manutenzione piazzali

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/10/1995 al n. di prot. 5454

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: Via Leonardo da Vinci n. 1**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: EDIFICIO ANTE 01.09.1967 . nessuna irregolarità riferita al mapp 1036 sub 703 e mapp 1101 sub 704.

Note: Vedi indicazioni conformità edilizia-catastale per il sub 703

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

Note: Visto quanto precisato sopra, si certifica la conformità edilizia degli immobili del presente lotto

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 29 del 11.10.2012 - Rettifica Delibera C.C. n. 27 del 27.06.2013
Zona omogenea:	zona R2 - Ambito residenziale prevalente consolidato - art. 44 delle NGT del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art 44 Norme tecniche di attuazione
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera di Adozione C.C. n. 28 del 10.10.2023
Zona omogenea:	zona R2 - Ambiti residenziali consolidati - art. 37 delle NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	I DUE PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SONO IN REGIME DI SALVAGUARDIA, IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA E PUBBLICAZIONE DELLA NUOVA VARIANTE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si certifica la piena conformità urbanistica degli immobili di cui al presente lotto

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

Note: I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro sia sui registri catastali che nell'atto di pignoramento in parte integrato con la procedura rg 655/2022

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto per stralcio di quota e cessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
Note: assegnazione appartamenti ed autorimesse a OMISSIS

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128450; Importo capitale: € 100000; Note: vedi elenco mappali nella nota ipotecaria allegata. Risultano presenti le seguenti annotazioni per restrizione beni: 1- RG 793 RP 266 del 08/01/2021; 2- RG 10839 RP 2100 del 01/03/2022; 3- RG 64438 RP 11066 del 23/11/2023.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2022 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59122 RP 10378 del 27/10/2023.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Leonardo da Vinci n. 1**

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna. Condominio non costituito.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna. Il presente lotto risulta libero

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessun calcolo di millesimi condominiali, per la proprietà comune. vengono gestiti direttamente dai tre fratelli proprietari

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E" accessibile da persona diversamente abile solo agli appartamenti a piano terra ed autorimesse. Per i piani superiori serve installazione di servoscala

**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:** nessuno

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

**Identificativo corpo:** Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa. In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione. Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di



mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, valutando insieme il valore delle quote comuni condominiali. La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinenziali, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie appartamento P1	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
balcone pertinenziale	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
		<b>100,00</b>		<b>93,97</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

#### Accessori:

Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704 1. Autorimessa	Identificato al n. mapp 1101 sub 704 Posto al piano terra Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq Destinazione urbanistica: autorimessa pertinenziale Valore a corpo: € <b>10.000</b> Note: sosta di n. 1 automezzo
---	---

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto C.T.U., valutata la natura unitaria dell'appartamento residenziale e del locale autorimessa pertinenziale, predispone entrambi in lotto specifico, rimandando al dettaglio complessivo della perizia per tutti quanti i lotti formati

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Libero

Note: Accesso e verifica dei locali da parte del custode e del CTU in data 12.07.2023 ed ultimo sopralluogo del CTU in data 04.10.2023 per verifica rispondenza ipocatastale ed edilizia dei locali accessori.

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa sia per l'unità residenziale che per il locale autorimessa accessorio.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito alle unità immobiliari oggetto



di pignoramento, valutando separatamente i locali accessori pertinenziali.

La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dei beni pertinenziali, il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima. NELLA STIMA VIENE RICOMPRESA LA QUOTA COMUNE DI AREA ESTERNA IN COMPROPRIETA' DI CIRCA MQ 112, IDENTIFICATA AL FGL 4 MAPP 1036 SUB 707

## 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arcene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per unità residenziale ed autorimessa collegati al lotto 001:

- Importo "Semi recenti 20-50 anni" listino prezzi immobili ed. 2022 in collaborazione F.I.M.A.A = Valori min €/mq 400,00 e valore max €/mq 700,00

- "Case e Terreni" ed. 2022 - valore "Non recenti 15-40 anni" = Valori min €/mq 900,00 e valore max €/mq 1000,00

- Valore OMI banca dati A.G.E. anno 2022 = min. € 640 - max € 740 (valore "Normale")

VALORE MEDIO UTILIZZATO €/mq 650,00.

## 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Arcene (BG), -**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.080,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie appartamento P1	91,00	€ 650,00	€ 59.150,00
balcone pertinenziale	2,97	€ 650,00	€ 1.930,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.080,50
Valore corpo			€ 61.080,50
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 71.080,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.080,50

### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento map 1036 sub 703 ed autorimessa map 1101 sub 704	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	93,97	€ 71.080,50	€ 71.080,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.662,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 60.418,43
Valore diritto e quota	€ 60.418,43

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ <b>60.418,43</b>
---	--------------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Immobile edificato in epoca fine anni '60 con successive manutenzioni ordinarie di varia natura, ora soggetto a tassa di registro

## Lotto: 002 - Appartamento map 1036 sub 704

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

**Identificativo corpo:** Appartamento map 1036 sub 704.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: - Via Leonardo da Vinci n. 1**

Note: Appartamento ubicato al piano primo. Area comune esterna come il vano scale di collegamento ai piani.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: In visura catastale intestazione OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Appartamento piano primo, foglio 4, particella 1036, subalterno 704, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano 1, comune Arcene, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5, superficie 92, rendita € 195,22

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: appartamento ubicato al piano primo confinante con scala comune di collegamento e altra unità sub 703

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

Con quanto precisato sopra , si certifica la piena conformità catastale relativa ai subalterni sopra specificati.

### 2. DESCRIZIONE

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

Appartamento in palazzina a torre a destinazione residenziale ubicato al piano primo della palazzina, il tutto con accesso da scala comune ed area esterna comune di passaggio. Palazzina ubicata in Via Leonardi da Vinci al civico n. 1

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona semi centrale prettamente residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizi pubblici in zona, oltre che altre attività km 1

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento map 1036 sub 704**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità al piano primo, è emerso come i locali risultino in discrete condizioni di manutenzione, risalenti all'epoca di costruzione con eseguita, negli anni passati, solo la regolare manutenzione ordinaria.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e riscaldamento) risultano funzionanti, anche se non conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08).

Si veda il paragrafo successivo per la descrizione dettagliata.

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Primo e terra per autorimessa

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni 1964. ANTE 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina unica; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Immobile in discrete condizioni con finiture ordinarie ed essenziali alla destinazione d'uso autorizzata. Impiantistica tecnologica completa e funzionante, conforme alla normative dell'epoca di realizzazione (fine anni 60) ma non conforme alle attuali normative (DM 37/08)

Varie
<p>Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio di muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante (parte vano scala). Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore di circa cm. 30, mentre i tavolati divisori interni tra i vani dell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite in intonaco al civile risalente all'epoca di costruzione, di colorazione "giallo polenta" con zoccolatura d'intonaco stollato come cornice a contatto col terreno. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in legno con vetro singolo, con oscuranti esterne (tapparelle). Le finiture interne sono le seguenti: - i locali risultano pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo o marmette nei vani abitabili e piastrelle di ceramica nel bagno, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; - le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato con inserti in vetro. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti, non conformi alle normative attuali ma risalenti all'epoca di costruzione: impianto di riscaldamento autonomo tramite radiatori in ghisa e caldaia a gas metano, impianto elettrico ed idrosanitario funzionanti. Area esterna comune parte pavimentata in autobloccante semplice e parte destinata a prato stabile.</p>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	circa epoca di costruzioni con revisioni non documentate
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	radiatori in ghisa
<i>Stato impianto</i>	buono
<i>Potenza nominale</i>	25 kw (vedi foto modello Caldaia)
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	sostituita. Non si sa l'anno di modifica
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 182/64 del 10.02.1964**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Nuova Costruzione edificio residenziale

Per lavori: costruzione palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/02/1964 al n. di prot. 182/64

Abitabilità/agibilità in data 23/03/1965 al n. di prot. 382

NOTE: EDIFICIO EPOCA ANTE 01.09.1967

**Numero pratica: DIA prot. 5454 del 04.10.1995**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Smaltimento e sostituzione manto di copertura in eternit e manutenzione piazzali

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/10/1995 al n. di prot. 5454

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 704.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: - Via Leonardo da Vinci n. 1**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: EDIFICIO ANTE 01.09.1967 . nessuna irregolarità riferita al mapp 1036 sub 703 e mapp 1101 sub 704.

Note: Vedi indicazioni conformità edilizia-catastale per il sub 703

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

Note: Visto quanto precisato sopra, si certifica la conformità edilizia degli immobili del presente lotto

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 704.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 29 del 11.10.2012 - Rettifica Delibera C.C. n. 27 del 27.06.2013
Zona omogenea:	zona R2 - Ambito residenziale prevalente consolidato - art. 44 delle NGT del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art 44 Norme tecniche di attuazione

Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera di Adozione C.C. n. 28 del 10.10.2023
Zona omogenea:	zona R2 - Ambiti residenziali consolidati - art. 37 delle NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	I DUE PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SONO IN REGIME DI SALVAGUARDIA, IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA E PUBBLICAZIONE DELLA NUOVA VARIANTE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si certifica la piena conformità urbanistica degli immobili di cui al presente lotto

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 704.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna

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

Note: I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro sia sui registri catastali che nell'atto di pignoramento in parte integrato con la procedura rg 655/2022

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto per stralcio di quota e cessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: assegnazione appartamenti ed autorimesse a OMISSIS

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128450; Importo capitale: € 100000; Note: vedi elenco mappali nella nota ipotecaria allegata. Risultano presenti le seguenti annotazioni per restrizione beni: 1- RG 793 RP 266 del 08/01/2021; 2- RG 10839 RP 2100 del 01/03/2022; 3- RG 64438 RP 11066 del 23/11/2023.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2022 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59122 RP 10378 del 27/10/2023.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 1036 sub 704

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Appartamento map 1036 sub 704

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Leonardo da Vinci n. 1**

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna. Condominio non costituito.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna. Il conduttore attuale risulta moroso di circa € 48.000

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessun calcolo di millesimi condominiali, per la proprietà comune. vengono gestiti direttamente dai tre fratelli proprietari

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E' accessibile da persona diversamente abile solo agli appartamenti a piano terra ed autorimesse. Per i piani superiori serve installazione di servoscala

**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:** nessuno

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento map 1036 sub 704

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa. In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione. Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, valutando insieme il valore delle quote comuni condominiali. La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinenziali, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie appartamento P1	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
balcone pertinenziale	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
		<b>100,00</b>		<b>93,97</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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il sottoscritto C.T.U., valutata la natura unitaria dell'appartamento residenziale, rimandando al dettaglio complessivo della perizia per tutti quanti i lotti formati

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/01/2009 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: VEDI DICHIARAZIONE ANALISI E CONGRUITA' CANONE.

Registrato a ADE FILIALE DI TREVIGLIO il 05/01/2009

Tipologia contratto: CONTRATTO ORDINARIO

Stato della causa eventualmente in corso per il rilascio: Autorizzato dal Giudice della procedura lo sfratto vista la clamorosa morosità del conduttore. Documentazione già depositate dal custode giudiziario nominato. MOROSITA' complessiva di circa € 48.000

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

OPPONIBILI A TERZI

Note: Accesso e verifica dei locali da parte del custode e del CTU in data 12.07.2023 ed ultimo sopralluogo del CTU in data 04.10.2023 per verifica rispondenza ipocatastale ed edilizia.

**12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**12.1 Criterio di stima:**

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito alle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dei beni pertinenziali, il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

NELLA STIMA VIENE RICOMPRESA LA QUOTA COMUNE DI AREA ESTERNA IN COMPROPRIETA' DI CIRCA MQ 112, IDENTIFICATA AL FGL 4 MAPP 1036 SUB 707



**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arcene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per unità residenziale collegata al lotto 002:

- Importo "Semi recenti 20-50 anni" listino prezzi immobili ed. 2022 in collaborazione F.I.M.A.A = Valori min €/mq 400,00 e valore max €/mq 700,00

- "Case e Terreni" ed. 2022 - valore "Non recenti 15-40 anni" = Valori min €/mq 900,00 e valore max €/mq 1000,00

- Valore OMI banca dati A.G.E. anno 2022 = min. € 640 - max € 740 (valore "Normale")

VALORE MEDIO UTILIZZATO €/mq 650,00.

**12.3 Valutazione corpi:****Appartamento map 1036 sub 704. Abitazione di tipo economico [A3]**

Arcene (BG), -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.080,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie appartamento P1	91,00	€ 650,00	€ 59.150,00
balcone pertinenziale	2,97	€ 650,00	€ 1.930,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.080,50
Valore corpo			€ 61.080,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 61.080,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 61.080,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento map 1036 sub 704	Abitazione di tipo economico [A3]	93,97	€ 61.080,50	€ 61.080,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.162,08

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 51.918,43

Valore diritto e quota € 51.918,43

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

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

**€ 51.918,43**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Immobile edificato in epoca fine anni '60 con successive manutenzioni ordinarie di varia natura, ora soggetto a tassa di registro

## **Lotto: 003 - Appartamento map 1036 sub 701 con autorimessa**

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

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: - Via Leonardo da Vinci n. 1**

Note: Appartamento ubicato al piano terra con locale accessorio separato in edificio staccato ma presente sul lotto complessivo. Area comune esterna come il vano scale di collegamento ai piani.

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: vedi visura catastale ed intestazione

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

Intestazione: Appartamento piano primo, foglio 4, particella 1036, subalterno 701, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano T, comune Arcene, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5, superficie 93, rendita € 195,22

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: appartamento ubicato al piano terra confinante con scala comune di collegamento e altra unità sub 702

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

Intestazione: Autorimessa pertinenziale, foglio 4, particella 1101, subalterno 703, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano T, comune Arcene, categoria C/6, classe 1, consistenza 14, superficie 15, rendita € 22,41

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: autorimessa ubicata in locale staccato dall'edificio ma posto nello stesso lotto di pertinenza e passaggio comune

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

Con quanto precisato sopra, si certifica la piena conformità catastale relativa ai subalterni sopra specificati solo dopo l'esecuzione della CILA in sanatoria

### **2. DESCRIZIONE**

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

Appartamento in palazzina a torre a destinazione residenziale ubicato al piano terra della palazzina con locale accessorio (autorimessa mapp 1101 sub 703), il tutto con accesso da scala comune ed area esterna comune di passaggio. Palazzina ubicata in Via Leonardi da Vinci al civico n. 1

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

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

portanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona semi centrale prettamente residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizi pubblici in zona, oltre che altre attività km 1

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità al piano terra e dell'autorimessa, è emerso come i locali risultino in discrete condizioni di manutenzione, risalenti all'epoca di costruzione con eseguita, negli anni passati, solo la regolare manutenzione ordinaria.

Gli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento) risultano funzionanti, anche se non conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08). Risulta presente solo la DI.CO relativa all'impianto idraulico.

Si veda il paragrafo successivo per la descrizione dettagliata.

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni 1964. ANTE 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina unica; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Immobile in discrete condizioni con finiture ordinarie ed essenziali alla destinazione d'uso autorizzata. Impiantistica tecnologica completa e funzionante.

### Varie

Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio di muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante (parte vano scala). Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore di circa cm. 30, mentre i tavolati divisori interni tra i vani dell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite in intonaco al civile risalente all'epoca di costruzione, di colorazione "giallo polenta" con zoccolatura d'intonaco strollato come cornice a contatto col terreno. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in legno con vetro singolo, con oscuranti esterne (tapparelle). Le finiture interne sono le seguenti: - i locali risultano pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo o marmette nei vani abitabili e piastrelle di ceramica nel bagno, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; - le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato con inserti in vetro. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti, in parte conformi alle normative attuali ma risalenti all'epoca di costruzione: impianto di riscaldamento autonomo tramite radiatori in ghisa e caldaia a gas metano, impianto elettrico ed idrosanitario funzionanti. Area esterna comune parte pavimentata in autobloccante semplice e parte destinata a prato stabile. Autorimessa map 1101 sub 703 edificio in muratura intonacato con portone basculante in alluminio.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	circa epoca di costruzioni con revisioni non documentate
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in ghisa
Stato impianto	buono
Potenza nominale	25 kw (vedi foto modello Caldaia)
Epoca di realizzazione/adequamento	sostituita. Non si sa l'anno di modifica
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	Per impianto idraulico risulta essere presente la DI.CO.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 182/64 del 10.02.1964**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Nuova Costruzione edificio residenziale

Per lavori: costruzione palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/02/1964 al n. di prot. 182/64

Abitabilità/agibilità in data 23/03/1965 al n. di prot. 382

NOTE: EDIFICIO EPOCA ANTE 01.09.1967

**Numero pratica: DIA prot. 5454 del 04.10.1995**

Tipo pratica: Convenzione urbanistica

Per lavori: Smaltimento e sostituzione manto di copertura in eternit e manutenzione piazzali

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/10/1995 al n. di prot. 5454

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: - Via Leonardo da Vinci n. 1**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: EDIFICIO ANTE 01.09.1967 . nessuna irregolarità riferita al mapp 1036 sub 703 e mapp 1101 sub 704. SISTEMAZIONE tavolato cucina demolito per creazione vano unico zona giardino (vedi paragrafo irregolarità catastali)

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Pratica edilizia e variazione catastale finale

Oneri di regolarizzazione	
Pratica edilizia in sanatoria	€ 1.400,00
Oblazione e diritti di segreteria	€ 1.100,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Note: Vedi indicazioni conformità edilizia-catastale

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: Visto quanto precisato sopra, si certifica la conformità edilizia degli immobili del presente lotto, solo dopo l'esecuzione di CILA in sanatoria

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 29 del 11.10.2012 - Rettifica Delibera C.C. n. 27 del 27.06.2013
Zona omogenea:	zona R2 - Ambito residenziale prevalente consolidato - art. 44 delle NGT del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art 44 Norme tecniche di attuazione
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera di Adozione C.C. n. 28 del 10.10.2023
Zona omogenea:	zona R2 - Ambiti residenziali consolidati - art. 37 delle NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	I DUE PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SONO IN REGIME DI SALVAGUARDIA, IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA E PUBBLICAZIONE DELLA NUOVA VARIANTE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si certifica la piena conformità urbanistica degli immobili di cui al presente lotto

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1**

**Conformità catastale:**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Risulta demolito tavolato della cucina per formare vano unico zona giorno (vedi irregolarità paragrafo edilizia)

Regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Esecuzione pratica edilizia e variazione catastale seguente

Oneri di regolarizzazione	
Variazione catastale finale per sanatoria	€ 600,00
<b>Totale oneri: € 600,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro sia sui registri catastali che nell'atto di pignoramento in parte integrato con la procedura rg 655/2022

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio ad oggi** . In forza di atto per stralcio di quota e cessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: assegnazione appartamenti ed autorimesse a OMISSIS

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128450; Importo capitale: € 100000; Note: vedi elenco mappali nella nota ipotecaria allegata. Risultano presenti le seguenti annotazioni per restrizione beni: 1- RG 793 RP 266 del 08/01/2021; 2- RG 10839 RP 2100 del 01/03/2022; 3- RG 64438 RP 11066 del 23/11/2023.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2023 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59123 RP 10379 del 27/10/2023.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Leonardo da Vinci n. 1**

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna. Condominio non costituito.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** nessuna. Il presente lotto risulta locato ed occu-

pato dal conduttore

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessun calcolo di millesimi condominiali, per la proprietà comune. vengono gestiti direttamente dai tre fratelli proprietari

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E'' accessibile da persona diversamente abile solo agli appartamenti a piano terra ed autorimesse.

**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:** nessuno

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa. In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione. Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, valutando insieme il valore delle quote comuni condominiali. La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinentziali, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie appartamento PT	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
balcone pertinenziale	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
		<b>100,00</b>		<b>93,97</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

**Accessori:**

Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703 1. Autorimessa	Identificato al n. mapp 1101 sub 703 Posto al piano terra Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq Destinazione urbanistica: autorimessa pertinenziale Valore a corpo: € <b>10.000</b>
---	--



**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Il sottoscritto C.T.U., valutata la natura unitaria dell'appartamento residenziale e del locale autorimessa pertinenziale, predispone entrambi in lotto specifico, rimandando al dettaglio complessivo della perizia per tutti quanti i lotti formati

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 05/11/2020 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: VEDI DICHIARAZIONE ANALISI E CONGRUITA' CANONE.

Registrato a ADE DI BERGAMO UFFICIO DI TREVIGLIO il 02/12/2020 ai nn.4415

Tipologia contratto: 3+2

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

OPPONIBILE A TERZI

Note: Accesso e verifica dei locali da parte del custode e del CTU in data 12.07.2023 ed ultimo sopralluogo del CTU in data 04.10.2023 per verifica rispondenza ipocatastale ed edilizia dei locali accessori.

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

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa sia per l'unità residenziale che per il locale autorimessa accessorio.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, valutando separatamente i locali accessori pertinenziali.

La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dei beni pertinenziali, il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima. NELLA STIMA VIENE RICOMPRESA LA QUOTA COMUNE DI AREA ESTERNA IN COMPROPRIETA' DI CIRCA MQ 112, IDENTIFICATA AL FGL 4 MAPP 1036 SUB 707

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arcene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per unità residenziale ed autorimessa collegati al lotto 003:

- Importo "Semi recenti 20-50 anni" listino prezzi immobili ed. 2022 in collaborazione F.I.M.A.A = Valori min €/mq 400,00 e valore max €/mq 700,00
  - "Case e Terreni" ed. 2022 - valore "Non recenti 15-40 anni" = Valori min €/mq 900,00 e valore max €/mq 1000,00
  - Valore OMI banca dati A.G.E. anno 2022 = min. € 640 - max € 740 (valore "Normale")
- VALORE MEDIO UTILIZZATO €/mq 650,00.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Arcene (BG), -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.080,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie appartamento PT	91,00	€ 650,00	€ 59.150,00
balcone pertinenziale	2,97	€ 650,00	€ 1.930,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.080,50
Valore corpo			€ 61.080,50
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 71.080,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.080,50

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento map 1036 sub 701 ed autorimessa map 1101 sub 703	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa	93,97	€ 71.080,50	€ 71.080,50

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.662,08
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 3.100,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 57.318,43
Valore diritto e quota	€ 57.318,43

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 57.318,43</b>
---	--------------------

### 12.6 Regime fiscale della vendita

Immobile edificato in epoca fine anni "60 con successive manutenzioni ordinarie di varia natura, ora soggetto a tassa di registro

## **Lotto: 004 - Appartamento map 1036 sub 702 con autorimessa**

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

**Identificativo corpo:** Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1**

Note: Appartamento ubicato al piano terra con locale accessorio separato in edificio staccato ma presente sul lotto complessivo. Area comune esterna come il vano scale di collegamento ai piani.

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

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: vedi visura catastale ed intestazione

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

Intestazione: Appartamento piano primo, foglio 4, particella 1036, subalterno 702, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano T, comune Arcene, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5, superficie 92, rendita € 195,22

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: appartamento ubicato al piano terra confinante con scala comune di collegamento e altra unità sub 701

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

Intestazione: Autorimessa pertinenziale, foglio 4, particella 1101, subalterno 706, indirizzo via Leonardo da Vinci, scala -, interno -, piano T, comune Arcene, categoria C/6, classe 1, consistenza 11, superficie 14, rendita € 17,61

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune del vano scala di collegamento e dell'area esterna ingresso ed area urbana mapp 1036 sub 707

Confini: autorimessa ubicata in locale staccato dall'edificio ma posto nello stesso lotto di pertinenza e passaggio comune

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

Con quanto precisato sopra, si certifica la piena conformità catastale relativa ai subalterni sopra specificati.

### **2. DESCRIZIONE**

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

Appartamento in palazzina a torre a destinazione residenziale ubicato al piano terra della palazzina con locale accessorio (autorimessa mapp 1101 sub 706), il tutto con accesso da scala comune ed area esterna comune di passaggio. Palazzina ubicata in Via Leonardi da Vinci al civico n. 1

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona semi centrale prettamente residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizi pubblici in zona, oltre che altre attività km 1

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo economico [A3]** di cui al corpo **Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità al piano terra e dell'autorimessa, è emerso come i locali risultino in discrete condizioni di manutenzione, risalenti all'epoca di costruzione con eseguita, negli anni passati, solo la regolare manutenzione ordinaria.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e riscaldamento) risultano funzionanti, revisionati e conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08). Risultano presenti le DI.CO relative.

Superficie complessiva di circa mq **100,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: inizio anni 1964. ANTE 1967

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina unica; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

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

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Immobile in discrete condizioni con finiture ordinarie ed essenziali alla destinazione d'uso autorizzata. Impiantistica tecnologica completa e funzionante.

### Varie

Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio di muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante (parte vano scala). Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore di circa cm. 30, mentre i tavolati divisori interni tra i vani dell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite in intonaco al civile risalente all'epoca di costruzione, di colorazione "giallo polenta" con zoccolatura d'intonaco strollato come cornice a contatto col terreno. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in legno con vetro singolo, con oscuranti esterne (tapparelle). Le finiture interne sono le seguenti: - i locali risultano pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo o marmette nei vani abitabili e piastrelle di ceramica nel bagno, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiati; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; - le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato con inserti in vetro. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti, in parte conformi alle normative attuali ma risalenti all'epoca di costruzione: impianto di riscaldamento autonomo tramite radiatori in ghisa e caldaia a gas metano, impianto elettrico ed idrosanitario funzionanti. Area esterna comune parte pavimentata in autobloccante semplice e parte destinata a prato stabile. Autorimessa map 1101 sub 706 edificio in muratura intonacato con portone basculante in alluminio.

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	circa epoca di costruzioni con revisioni
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in ghisa
Stato impianto	buono
Potenza nominale	25 kw (vedi foto modello Caldaia)
Epoca di realizzazione/adequamento	sostituita. Non si sa l'anno di modifica
Esiste la dichiarazione di conformità	NO

Note	Per impianto idraulico risulta essere presente la DI.CO.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 182/64 del 10.02.1964**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Note tipo pratica: Nuova Costruzione edificio residenziale

Per lavori: costruzione palazzina residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 10/02/1964 al n. di prot. 182/64

Abitabilità/agibilità in data 23/03/1965 al n. di prot. 382

NOTE: EDIFICIO EPOCA ANTE 01.09.1967

**Numero pratica: DIA prot. 5454 del 04.10.1995**

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: Smaltimento e sostituzione manto di copertura in eternit e manutenzione piazzali

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 04/10/1995 al n. di prot. 5454

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA IRREGOLARITA' EDIFICIO ANTE 01.09.1967 .

Note: Vedi indicazioni conformità edilizia-catastale

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

Note: Visto quanto precisato sopra, si certifica la conformità edilizia degli immobili del presente lotto.

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 29 del 11.10.2012 - Rettifica Delibera C.C. n. 27 del 27.06.2013
Zona omogenea:	zona R2 - Ambito residenziale prevalente consolidato - art. 44 delle NGT del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art 44 Norme tecniche di attuazione
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera di Adozione C.C. n. 28 del 10.10.2023
Zona omogenea:	zona R2 - Ambiti residenziali consolidati - art. 37 delle NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	I DUE PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SONO IN REGIME DI SALVAGUARDIA, IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA E PUBBLICAZIONE DELLA NUOVA VARIANTE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si certifica la piena conformità urbanistica degli immobili di cui al presente lotto

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706.**

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 1**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro sia sui registri catastali che nell'atto di pignoramento in parte integrato con la procedura rg 655/2022

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto per stralcio di quota e cessione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS. Note: assegnazione appartamenti ed autorimesse a OMISSIS

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128450; Importo capitale: € 100000; Note: vedi elenco mappali nella nota ipotecaria allegata. Risultano presenti le seguenti annotazioni per restrizione beni: 1- RG 793 RP 266 del 08/01/2021; 2- RG 10839 RP 2100 del 01/03/2022; 3- RG 64438 RP 11066 del 23/11/2023.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2023 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59123 RP 10379 del 27/10/2023.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706

**Abitazione di tipo economico [A3] sito in , Via Leonardo da Vinci n. 1**

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna. Condominio non costituito.

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

**Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:** nessuna. Il presente lotto risulta locato ed occupato dal conduttore

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessun calcolo di millesimi condominiali, per la proprietà comune. vengono gestiti direttamente dai tre fratelli proprietari

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E" accessibile da persona diversamente abile solo agli appartamenti a piano terra ed autorimesse.

**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:** nessuno

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa. In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione. Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, valutando insieme il valore delle quote comuni condominiali. La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinenziali, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie appartamento PT	sup lorda di pavimento	91,00	1,00	91,00
balcone pertinenziale	sup lorda di pavimento	9,00	0,33	2,97
		<b>100,00</b>		<b>93,97</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

### Accessori:

Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706 1. Autorimessa	Identificato al n. mapp 1101 sub 706 Posto al piano terra Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 14 mq Destinazione urbanistica: autorimessa pertinenziale Valore a corpo: € <b>10.000</b> Note: sosta di n. 1 automezzo
---	---

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto C.T.U., valutata la natura unitaria dell'appartamento residenziale e del locale autorimessa pertinenziale, predispone entrambi in lotto specifico, rimandando al dettaglio complessivo della perizia per tutti quanti i lotti formati

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 28/09/2022 per l'importo di euro 500,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: VEDI DICHIARAZIONE ANALISI E CONGRUITA' CANONE.



Registrato a ADE DI BERGAMO il 28/09/2022 ai nn.8713

Tipologia contratto: 3+2

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

**Opponibilità ai terzi: SI**

OPPONIBILE A TERZI

Note: Accesso e verifica dei locali da parte del custode e del CTU in data 12.07.2023 ed ultimo sopralluogo del CTU in data 04.10.2023 per verifica rispondenza ipocatastale ed edilizia dei locali accessori.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa sia per l'unità residenziale che per il locale autorimessa accessorio.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, valutando separatamente i locali accessori pertinenziali.

La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dei beni pertinenziali, il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

NELLA STIMA VIENE RICOMPRESA LA QUOTA COMUNE DI AREA ESTERNA IN COMPROPRIETA' DI CIRCA MQ 112, IDENTIFICATA AL FGL 4 MAPP 1036 SUB 707

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arcene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per unità residenziale ed autorimessa collegati al lotto 004:

- Importo "Semi recenti 20-50 anni" listino prezzi immobili ed. 2022 in collaborazione F.I.M.A.A = Valori min €/mq 400,00 e valore max €/mq 700,00

- "Case e Terreni" ed. 2022 - valore "Non recenti 15-40 anni" = Valori min €/mq 900,00 e valore max €/mq 1000,00

- Valore OMI banca dati A.G.E. anno 2022 = min. € 640 - max € 740 (valore "Normale")

VALORE MEDIO UTILIZZATO €/mq 650,00.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706. Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Autorimessa Arcene (BG), -**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 61.080,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie appartamento PT	91,00	€ 650,00	€ 59.150,00
balcone pertinenziale	2,97	€ 650,00	€ 1.930,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 61.080,50
Valore corpo			€ 61.080,50
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 71.080,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 71.080,50

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero me- dio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento map 1036 sub 702 ed autorimessa map 1101 sub 706	Abitazione di tipo economico [A3] con annesso Au- torimessa	93,97	€ 71.080,50	€ 71.080,50

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.662,08

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 60.418,43

Valore diritto e quota € 60.418,43

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **60.418,43**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Immobile edificato in epoca fine anni '60 con successive manutenzioni ordinarie di varia natura, ora soggetto a tassa di registro

## **Lotto: 005 - Terreni reliquati o ad uso pubblico**

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

**Identificativo corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.**

**vincolato a standard sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Linea Ferroviaria vicino SP 144 e via Agliardi**

Note: Terreno map 62 di mq 192 in fascia di rispetto della linea ferroviaria e mapp 2168 di mq 130 quale parcheggio uso pubblico (vedi PGT)

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

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: derivata da successione dei genitori (vedi note ipotecarie)

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

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

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: derivata da successione dei genitori (vedi note ipotecarie)

#### **Eventuali comproprietari:**

Nessuno

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Terreno reliquato linea ferroviaria , sezione censuaria Arcene, foglio 9, particella 62, qualità prato irrig, classe 1, superficie catastale 192, reddito dominicale: € 1.59, reddito agrario: € 1.39

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

Confini: da nord map 984-705-403

Note: Errata descrizione di superficie nelle relazioni notarili allegate al fascicolo

#### **Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Terreno reliquato area parcheggio uso pubblico , sezione censuaria Arcene, foglio 9, particella 2168, qualità sem irr arb, classe 1, superficie catastale 130, reddito dominicale: € 1.34, reddito agrario: € 1.14

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

Confini: da nord map 2333-3645-2169-1262

Note: Errata descrizione di superficie nelle relazioni notarili allegate al fascicolo

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

I dati risulta corretti e conformi all'atto di pignoramento. Errata indicazione di superficie nelle relazioni notarili, corrette ed indicate nelle visure catastali allegate

### **2. DESCRIZIONE**

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

Terreno mapp 62 vicino a binari linea ferroviaria e mapp 2168 area parcheggio uso pubblico

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona semi centrale prettamente residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizi pubblici in zona, oltre che altre attività km 1

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **vincolato a standard** di cui al corpo **Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168**

Terreno map 62 di mq 192 in fascia di rispetto della linea ferroviaria e mapp 2168 di mq 130 quale parcheggio uso pubblico (vedi PGT)

Superficie complessiva di circa mq **322,00**

il terreno risulta di forma regolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente prato (mapp 62) e asfalto (mapp 2168)

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture reliquato

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Area da cedere quale aree pubbliche, prive di possibile utilizzo

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<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



**3. PRATICHE EDILIZIE****Numero pratica: NESSUNA****3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.  
vincolato a standard sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Linea Ferroviaria vicino SP 144 e via Agliardi**

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

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.  
vincolato a standard sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Linea Ferroviaria vicino SP 144 e via Agliardi**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 29 del 11.10.2012 - Rettifica Delibera C.C. n. 27 del 27.06.2013
Zona omogenea:	mapp 62 Fascia di rispetto trasporto ferroviario - mapp 2168 Aree di viabilità esistente
Norme tecniche di attuazione:	I DUE PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SONO IN REGIME DI SALVAGUARDIA, IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA E PUBBLICAZIONE DELLA NUOVA VARIANTE
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera di Adozione C.C. n. 28 del 10.10.2023
Zona omogenea:	mapp 62 Aree per trasporto ferroviario - mapp 2168 Aree per viabilità esistente
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	SI
Se si, di che tipo?	terreni da cedere gratuitamente all'ente pubblico

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168.  
vincolato a standard sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Linea Ferroviaria vicino SP 144 e via Agliardi**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - 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: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128450; Importo capitale: € 100000; Note: vedi elenco mappali nella nota ipotecaria allegata. Risultano presenti le seguenti annotazioni per restrizione beni: 1- RG 793 RP 266 del 08/01/2021; 2- RG 10839 RP 2100 del 01/03/2022; 3- RG 64438 RP 11066 del 23/11/2023. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2022 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59122 RP 10378 del 27/10/2023 .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2023 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59123 RP 10379 del 27/10/2023 .

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168

**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:** Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168

**vincolato a standard sito in , Linea Ferroviaria vicino SP 144 e via Agliardi**

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NESSUNA.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna. terreni di uso pubblico

**Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** terreni da cedere all'ente pubblico**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Aree destinate a reliquati mapp 62 area passaggio linea ferroviaria e mapp 2168 area parcheggio uso pubblico. Valutazione indicativa solo per la futura cessione all'ente pubblico. VALORE INDICATIVO DI €/mq 1,00

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
sup. territoriale map 62	sup lorda di pavimento	192,00	1,00	192,00
sup. territoriale map 2168	sup lorda di pavimento	130,00	1,00	130,00
		<b>322,00</b>		<b>322,00</b>

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

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Terreni reliquati da cedere gratuitamente all'ente pubblico e cmq con nessuna possibilità di utilizzo

**11. STATO DI POSSESSO:****Libero**

Note: Aree reliquati verificate con il sopralluogo del 12.07.2023

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

Valorizzazione aree per la destinazione d'uso attuale e precisamente, reliquato mapp 62 a margine della linea ferroviaria (errore su esproprio di pubblica utilità anno 2011) e mapp 2168 area parcheggio

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;



Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arcene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Area ricompresa in opere di urbanizzazione e reliquati, vedi Paragrafo destinazione urbanistica allegata.;

Altre fonti di informazione: Nessuna.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168. vincolato a standard Arcene (BG), -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 322,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sup. territoriale map 62	192,00	€ 1,00	€ 192,00
sup. territoriale map 2168	130,00	€ 1,00	€ 130,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 322,00
Valore corpo			€ 322,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 322,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 214,67

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreni reliquati mapp 62 e mapp 2168	vincolato a standard	322,00	€ 322,00	€ 214,67

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

#### Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 322,00  
 Valore diritto e quota € 214,67

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 322,00

### 12.6 Regime fiscale della vendita

Area di cessione gratuita all'ente pubblico per occupazione linea ferroviaria o parcheggio a uso pubblico (vedi PGT) con utilizzo ultraventennale

## **Lotto: 006 - Villetta bifamiliare indipendente mapp 966**

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

**Identificativo corpo:** Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 3**

Note: Appartamento ubicato al piano primo con locale autorimessa a piano terra. Area comune esterna

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: vedi visura catastale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Appartamento piano primo, foglio 4, particella 966, subalterno 3, indirizzo via Leonardo da Vinci n. 3, scala -, interno -, piano 1, comune Arcene, categoria A/2, classe 2, consistenza 7, superficie 185, rendita € 524.20

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune dell'area esterna d'ingresso

**Confini:** appartamento ubicato al piano primo

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** Autorimessa pertinenziale, foglio 4, particella 966, subalterno 1, indirizzo via Leonardo da Vinci n. 3, scala -, interno -, piano T, comune Arcene, categoria C/6, classe 2, consistenza 25, superficie 25, rendita € 47.77

**Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile):** Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà dell'area esterna ingresso.

**Confini:** autorimessa ubicata a piano terra

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

Con quanto precisato sopra, si certifica la piena conformità catastale relativa ai subalterni sopra specificati, segnalando l'opportunità di eseguire apposito tipo mappale per corrispondenza al C.T.

**Identificativo corpo:** Appartamento map 966 sub 2.

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 3**

Note: Appartamento ubicato al piano terra

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: vedi visura catastale

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Appartamento piano primo, foglio 4, particella 966, subalterno 2, indirizzo via Leonardo da Vinci n. 3, scala -, interno -, piano T, comune Arcene, categoria A/2, classe 1, consistenza 4, superficie 105, rendita € 247.90

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune dell'area esterna d'ingresso

Confini: appartamento ubicato al piano terra

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

Con quanto precisato sopra, si certifica la piena conformità catastale relativa ai subalterni sopra specificati, segnalando l'opportunità di eseguire apposito tipo mappale per corrispondenza al C.T.

**2. DESCRIZIONE**

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

n. 2 Appartamenti in villetta (uno piano terra ed uno piano primo rialzato), con autorimessa pertinenziale ed area esterna comune di circa mq 1000 (map 966 sub 1 autorimessa - mapp 966 sub 2 appartamento PT - mapp 966 sub 3 appartamento P1). Ingresso con cancello carrabile e pedonale ubicata in Via Leonardi da Vinci al civico n. 3. Lotto in completo stato di abbandono

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona semi centrale prettamente residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizi pubblici in zona, oltre che altre attività km 1

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità al piano primo e dell'autorimessa a piano terra, è emerso come i locali risultino in scarse condizioni di manutenzione e stato di abbandono, risalenti all'epoca di costruzione.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e riscaldamento) risultano in parte funzionanti, ma non conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08).

Si veda il paragrafo successivo per la descrizione dettagliata.

Superficie complessiva di circa mq **1.228,00**

E' posto al piano: Primo e terra per autorimessa

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina unica; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00  
L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Immobile in pessime condizioni di manutenzione. Villa con con finiture signorili. Impiantistica tecnologica completa ma in parte funzionante, anche se non conforme alla normative attuali (DM 37/08)

Varie
<p>Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio di muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante. Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore di circa cm. 35, mentre i tavolati divisorii interni tra i vani dell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite in intonaco al civile color arancio e rivestimenti in pietra alle finestre. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in legno con vetro doppio, con oscuranti esterne (tapparelle). Le finiture interne risultano del tipo signorile (casa dei genitori degli esecutati): - i locali risultano pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo o marmette nei vani abitabili e piastrelle di ceramica nel bagno, soffitti con finitura ricercata e pareti intonacati al civile e tinteggiate; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; - le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato con inserti in vetro. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti in parte ma assolutamente non conformi alle normative attuali: impianto di riscaldamento autonomo tramite radiatori in ghisa e caldaia a gas metano, impianto elettrico ed idrosanitario funzionanti. RISULTANO PRESENTI NUMEROSE INFILTRAZIONI DAL SOLAIO DI COPERTURA E ANCHE FENOMENI DI MUFFA-CONDENSA INTERNA, OLTRE CHE EFFLORESCENZE SULLE PARETI. EDIFICIO CHE NECESSITA DI UN'IMPORTANTE MANUTENZIONE STRAORDINARIA O RISTRUTTURAZIONE COMPLESSIVA. Area esterna comune in parte pavimentata con lastre in porfido (tipo opus incertum) ma che presenta notevoli rotture ed assestamenti, mentre la manutenzione della vegetazione risulta in stato di abbandono. Autorimessa map 966 sub 3 nello stesso corpo di fabbrica con portone basculante in alluminio.</p>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	circa epoca di costruzioni con revisioni non documentate
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	radiatori in ghisa
<i>Stato impianto</i>	pessimo
<i>Potenza nominale</i>	(vedi foto modello Caldaia Baxi)
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	sostituita. Non si sa l'anno di modifica
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

**Note generali impianti:** Immobili con necessità di profonda manutenzione straordinaria e ristrutturazione complessiva





Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento map 966 sub 2**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità al piano terra, è emerso come i locali risultino in scarse condizioni di manutenzione e stato di abbandono, risalenti all'epoca di costruzione.

Si veda il paragrafo successivo per la descrizione dettagliata.

Superficie complessiva di circa mq **139,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1970

L'unità immobiliare è identificata con il numero: Palazzina unica; ha un'altezza utile interna di circa m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

**Stato di manutenzione generale:** scarso

**Condizioni generali dell'immobile:** Immobile in pessime condizioni di manutenzione. Villa con con finiture signorili. Impiantistica tecnologica completa ma in parte funzionante, anche se non conforme alle normative attuali (DM 37/08)

#### Varie

Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio di muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante. Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore di circa cm. 35, mentre i tavolati divisorii interni tra i vani dell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite in intonaco al civile color arancio e rivestimenti in pietra alle finestre. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in legno con vetro doppio, con oscuranti esterne (tapparelle). Le finiture interne risultano del tipo signorile (casa dei genitori degli esecutari): - i locali risultano pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo o marmette nei vani abitabili e piastrelle di ceramica nel bagno, soffitti con finitura ricercata e pareti intonacati al civile e tinteggiati; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; - le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato con inserti in vetro. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti in parte ma assolutamente non conformi alle normative attuali: impianto di riscaldamento autonomo tramite radiatori in ghisa e caldaia a gas metano, impianto elettrico ed idrosanitario funzionanti. RISULTANO PRESENTI NUMEROSE INFILTRAZIONI DAL SOLAIO DI COPERTURA E ANCHE FENOMENI DI MUFFA-CONDENSA INTERNA, OLTRE CHE EFFLORESCENZE SULLE PARETI. EDIFICIO CHE NECESSITA DI UN'IMPORTANTE MANUTENZIONE STRAORDINARIA O RISTRUTTURAZIONE COMPLESSIVA. Area esterna comune in parte pavimentata con lastre in porfido (tipo opus incertum) ma che presenta notevoli rotture ed assestamenti, mentre la manutenzione della vegetazione risulta in stato di abbandono.

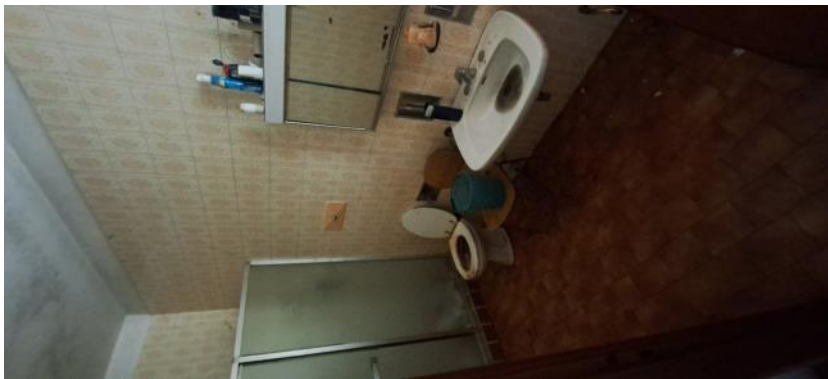
#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	circa epoca di costruzioni con revisioni non documentate
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in ghisa
Stato impianto	pessimo
Esiste la dichiarazione di conformità	NO



Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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

**Note generali impianti:** Immobili con necessità di profonda manutenzione straordinaria e ristrutturazione complessiva





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040, Via Leonardo da Vinci n. 3  
Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 1173 del 20.11.1970**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione villa residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/09/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 20/11/1970 al n. di prot. 1173

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040, Via Leonardo da Vinci n. 3  
Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 152 del 19.02.1971 - Variante**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante opere di costruzione villa residenziale

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/02/1971 al n. di prot.

Rilascio in data 19/02/1971 al n. di prot. 152

Abitabilità/agibilità in data 19/11/1972 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040, Via Leonardo da Vinci n. 3  
Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 694 del 18.09.1972**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione recinzione lotto mapp 966-967

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 27/05/1972 al n. di prot.

Rilascio in data 18/09/1972 al n. di prot. 694

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040, Via Leonardo da Vinci n. 3  
Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 1173 del 20.11.1970**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione villa residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 02/09/1970 al n. di prot.

Rilascio in data 20/11/1970 al n. di prot. 1173

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 966 sub 2

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040, Via Leonardo da Vinci n. 3  
Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 152 del 19.02.1971 - Variante**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante opere di costruzione villa residenziale



Oggetto: variante  
Presentazione in data 02/02/1971 al n. di prot.  
Rilascio in data 19/02/1971 al n. di prot. 152  
Abitabilità/agibilità in data 19/11/1972 al n. di prot.  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 966 sub 2

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040, Via Leonardo da Vinci n. 3**  
**Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 694 del 18.09.1972**  
Tipo pratica: Licenza Edilizia  
Per lavori: Realizzazione recinzione lotto mapp 966-967  
Oggetto: manutenzione straordinaria  
Presentazione in data 27/05/1972 al n. di prot.  
Rilascio in data 18/09/1972 al n. di prot. 694  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 966 sub 2

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 3**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stato recuperato negli archivi comunali l'ulteriore variante di licenza per la creazione dell'appartamento a piano terra a fronte della modifica del portico indicato negli elaborati. Nessun ampliamento volumetrico abusivo ma solo cambio di destinazione con creazione nuovo vano. Presente l'abitabilità dell'immobile nel quale sono indicati i vani come attualmente sono in sito e censiti nelle planimetrie catastali presso ADE di Bergamo (data deposito 20.12.1972)

Note: ESSENDO INDICATO NEL CERTIFICATO DI ABITABILITA', MOMENTANEAMENTE NON SI INDICA NESSUNA PRATICA DI SANATORIA DA ESEGUIRE

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

Note: Visto quanto precisato sopra, non avendo riferimenti edilizi di ulteriori varianti di licenze rilasciate, ma avendo l'abitabilità rilasciata, si certifica la conformità edilizia degli immobili del presente lotto

**Identificativo corpo: Appartamento map 966 sub 2.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 3**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Non è stato recuperato negli archivi comunali l'ulteriore variante di licenza per la creazione dell'appartamento a piano terra a fronte della modifica del portico indicato negli elaborati. Nessun ampliamento volumetrico abusivo ma solo cambio di destinazione con creazione nuovo vano. Presente l'abitabilità dell'immobile nel quale sono indicati i vani come attualmente sono in sito e censiti nelle planimetrie catastali presso ADE di Bergamo (data deposito 20.12.1972)

Note: ESSENDO INDICATO NEL CERTIFICATO DI ABITABILITA', MOMENTANEAMENTE NON SI INDICA NESSUNA PRATICA DI SANATORIA DA ESEGUIRE

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

Note: Visto quanto precisato sopra, non avendo riferimenti edilizi di ulteriori varianti di licenze rilasciate, ma avendo l'abitabilità rilasciata, si certifica la conformità edilizia degli immobili del presente lotto

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 29 del 11.10.2012 - Rettifica Delibera C.C. n. 27 del 27.06.2013
Zona omogenea:	zona R2 - Ambito residenziale prevalente consolidato - art. 44 delle NGT del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art 44 Norme tecniche di attuazione
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera di Adozione C.C. n. 28 del 10.10.2023
Zona omogenea:	zona R2 - Ambiti residenziali consolidati - art. 37 delle NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art. 37 delle NTA del PdR
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si certifica la piena conformità urbanistica degli immobili di cui al presente lotto. I PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SONO IN REGIME DI SALVAGUARDIA, IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA E PUBBLICAZIONE DELLA NUOVA VARIANTE ADOTTATA CON DELIBERA C.C. n. 28 del 10.10.2023

**Identificativo corpo: Appartamento map 966 sub 2.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 3**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 29 del 11.10.2012 - Rettifica Delibera C.C. n. 27 del 27.06.2013
Zona omogenea:	zona R2 - Ambito residenziale prevalente consolidato - art. 44 delle NGT del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art 44 Norme tecniche di attuazione
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera di Adozione C.C. n. 28 del 10.10.2023
Zona omogenea:	zona R2 - Ambiti residenziali consolidati - art. 37 delle NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	art. 37 delle NTA del PdR
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si certifica la piena conformità urbanistica degli immobili di cui al presente lotto. I PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SONO IN REGIME DI SALVAGUARDIA, IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA E PUBBLICAZIONE DELLA NUOVA VARIANTE ADOTTATA CON DELIBERA C.C. n. 28 del 10.10.2023

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 3**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Nessuna irregolarità riscontrata. Per miglior corrispondenza catastale sarebbe opportuno redigere apposito Tipo mappale di censimento edificio al Catasto terreni per i mapp 966-967 (Obbligatorio attualmente, ma non obbligatorio all'epoca di costruzione 70-71)

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale Tipo mappale mapp 966

Oneri di regolarizzazione	
Tipo mappale catastale	€ 2.500,00
<b>Totale oneri: € 2.500,00</b>	

Note: Pratica catastale collegata tra tutti i subalterni (sub 1-2-3) del mapp 966

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

Note: I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro sia sui registri catastali che nell'atto di pignoramento in parte integrato con la procedura rg 655/2022

**Identificativo corpo: Appartamento map 966 sub 2.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 3**

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

Note: I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro sia sui registri catastali che nell'atto di pignoramento in parte integrato con la procedura rg 655/2022

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - 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: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1

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

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - 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: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 966 sub 2

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128450; Importo capitale: € 100000; Note: vedi elenco mappali nella nota ipotecaria allegata. Risultano presenti le seguenti annotazioni per restrizione beni: 1- RG 793 RP 266 del 08/01/2021; 2- RG 10839 RP 2100 del 01/03/2022; 3- RG 64438 RP 11066 del 23/11/2023.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2022 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59122 RP 10378 del 27/10/2023.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2023 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59123 RP 10379 del 27/10/2023.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128450; Importo capitale: € 100000; Note: vedi elenco mappali nella nota ipotecaria allegata. Risultano presenti le seguenti annotazioni per restrizione beni: 1- RG 793 RP 266 del 08/01/2021; 2- RG 10839 RP 2100 del 01/03/2022; 3- RG 64438 RP 11066 del 23/11/2023.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2022 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59122 RP 10378 del 27/10/2023.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2023 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59123 RP 10379 del 27/10/2023.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento map 966 sub 2

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

**Identificativo corpo:** Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Leonardo da Vinci n. 3**

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

**Identificativo corpo:** Appartamento map 966 sub 2

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in , Via Leonardo da Vinci n. 3**

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo:** Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG), Via Leonardo da Vinci n. 3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna. Condominio non costituito.

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

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna. Il presente lotto risulta libero

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessun calcolo di millesimi condominiali. Per le parti in proprietà comune, vengono gestiti direttamente dai tre fratelli comproprietari

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E' accessibile da persona diversamente abile solo l'appartamento a piano terra ed autorimessa. Per i piani superiori serve installazione di servoscala

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Immobili con necessità di profonda manutenzione straordinaria e ristrutturazione complessiva

**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:** nessuno

**Identificativo corpo:** Appartamento map 966 sub 2

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG), Via Leonardo da Vinci n. 3**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna. Condominio non costituito.

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

Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna. Il presente lotto risulta libero

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessun calcolo di millesimi condominiali. Per le parti in proprietà comune, vengono gestiti direttamente dai tre fratelli comproprietari

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - E' accessibile da persona diversamente abile solo l'appartamento a piano terra ed autorimessa. Per i piani superiori serve installazione di servoscala

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Immobili con necessità di profonda manutenzione straordinaria e ristrutturazione complessiva

**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:** nessuno

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1

### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa. In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione pessimo. Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, con necessità di profonda manutenzione straordinaria e ristrutturazione complessiva, valutando insieme il valore delle quote comuni condominiali. La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinenziali, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie appartamento P1 sub 3	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
terrazza pertinenziale lato sud	sup lorda di pavimento	11,00	0,33	3,63
balcone pertinenziale lato sud-ovest	sup lorda di pavimento	27,00	0,33	8,91
balcone pertinenziale lato ovest	sup lorda di pavimento	10,00	0,33	3,30
Terreno quota comune di circa mq 1000. quota 10%	sup lorda di pavimento	180,00	0,10	18,00
Terreno quota comune di circa mq 1000. quota 2%	sup lorda di pavimento	820,00	0,02	16,40
		<b>1.228,00</b>		<b>230,24</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: 2-2022

Zona: Arcene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: edificio scadente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 970

Valore di mercato max (€/mq): 1250

#### Accessori:

Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1 1. Autorimessa	Identificato al n. mapp 966 sub 1 Posto al piano terra Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 28 mq Destinazione urbanistica: autorimessa pertinenziale Valore a corpo: € <b>10.000</b> Note: portone in alluminio bloccato, in parte divelto
---	--

**Identificativo corpo:** Appartamento map 966 sub 2

#### Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa. In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione pessimo. Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, con necessità di profonda manutenzione straordinaria e ristrutturazione complessiva, valutando insieme il valore delle quote comuni condominiali. La valutazione del più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinentziali, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie appartamento PT sub 2	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
lavanderia e cantina PT	sup lorda di pavimento	63,00	0,50	31,50
		<b>139,00</b>		<b>107,50</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: 2-2022

Zona: Arcene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: edificio scadente

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 970

Valore di mercato max (€/mq): 1250

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto C.T.U., valutata la natura unitaria degli immobili in quanto devono essere oggetto di una profonda manutenzione straordinaria o una ristrutturazione complessiva. Quindi per necessità si crea lotto unico, rimandando al dettaglio complessivo della perizia per tutti quanti i lotti formati

## 11. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG), Via Leonardo da Vinci n. 3**

**Libero**

Note: Accesso e verifica dei locali da parte del custode e del CTU in data 12.07.2023 ed ultimo sopralluogo del CTU in data 04.10.2023 per verifica rispondenza ipocatastale ed edilizia dei locali accessori e dell'area esterna

**Identificativo corpo: Appartamento map 966 sub 2**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG), Via Leonardo da Vinci n. 3**

**Libero**

Note: Accesso e verifica dei locali da parte del custode e del CTU in data 12.07.2023 ed ultimo sopralluogo del CTU in data 04.10.2023 per verifica rispondenza ipocatastale ed edilizia dei locali accessori e dell'area esterna

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa sia per le unità residenziali che per il locale autorimessa accessorio, oltre che l'area esterna comune, il tutto al fine di una profonda manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione complessiva

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, valutando separatamente i locali accessori pertinentziali.

La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dei beni pertinentziali, il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima. NELLA STIMA VIENE RICOMPRESA LA QUOTA COMUNE DI AREA ESTERNA IN COMPROPRIETA' DI CIRCA MQ 1000

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arcene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per unità residenziale ed autorimessa collegati al lotto 006:

- Importo "Semi recenti 20-50 anni" listino prezzi immobili ed. 2022 in collaborazione F.I.M.A.A = Valori min €/mq 400,00 e valore max €/mq 700,00

- Importo "Da ristrutturare volumetria" listino prezzi immobili ed. 2022 in collaborazione F.I.M.A.A

Valori min €/mq 150,00 e valore max €/mq 300,00 - (Valori min €/mq 450,00 e valore max €/mq 600,00)



- "Case e Terreni" ed. 2022 - valore "Da ristrutturare" = Valori min €/mq 500,00 e valore max €/mq 700,00  
 - Valore OMI banca dati A.G.E. anno 2022 = min. € 970 - max € 1250 (valore "Normale")  
 VALORE MEDIO UTILIZZATO per tipologia scadente €/mq 500,00.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa Arcene (BG), -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 115.120,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie appartamento P1 sub 3	180,00	€ 500,00	€ 90.000,00
terrazza pertinenziale lato sud	3,63	€ 500,00	€ 1.815,00
balcone pertinenziale lato sud-ovest	8,91	€ 500,00	€ 4.455,00
balcone pertinenziale lato ovest	3,30	€ 500,00	€ 1.650,00
Terreno quota comune di circa mq 1000. quota 10%	18,00	€ 500,00	€ 9.000,00
Terreno quota comune di circa mq 1000. quota 2%	16,40	€ 500,00	€ 8.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 115.120,00
Valore corpo			€ 115.120,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 125.120,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 83.413,33

#### Appartamento map 966 sub 2. Abitazione di tipo civile [A2] Arcene (BG), -

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 53.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie appartamento PT sub 2	76,00	€ 500,00	€ 38.000,00
lavanderia e cantina PT	31,50	€ 500,00	€ 15.750,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 53.750,00
Valore corpo			€ 53.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 53.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 35.833,33

#### Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento map 966 sub 3 ed autorimessa map 966 sub 1	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Autorimessa	230,24	€ 125.120,00	€ 83.413,33
Appartamento map 966 sub 2	Abitazione di tipo civile [A2]	107,50	€ 53.750,00	€ 35.833,33

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 26.830,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.500,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 149.539,50

Valore diritto e quota € 99.693,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 149.539,50

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Immobile edificato in epoca inizio anni '70 , ora soggetto a tassa di registro

## **Lotto: 007 - Terreno edificabile lotto libero mapp 1164**

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

**Identificativo corpo:** Terreno edificabile mapp 1164.

**residenziale sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 3 - accesso dal lotto villa mapp 966**

Note: Terreno map 1164 di circa mq 2300 (vedi inquadramento ed indici PGT)

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Quota e tipologia del diritto**

**1/3 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: Terreno edificabile , sezione censuaria Arcene, foglio 9, particella 1164, qualità sem irr arb, classe 2, superficie catastale 2300, reddito dominicale: € 20.19, reddito agrario: € 19.60

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

Confini: da nord in senso orario: map 2618-966-965-1723

Note: Errata descrizione di superficie nelle relazioni notarili allegate al fascicolo

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

I dati risulta corretti e conformi all'atto di pignoramento. Errata indicazione di superficie nelle relazioni notarili, corrette ed indicate nelle visure catastali allegate

### **2. DESCRIZIONE**

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

Terreno mapp 1164 posto a nord rispetto alla casa ex paterna mapp 966. Accatastato separatamente. Attuale accesso diretto dal cortile comune del lotto mapp 966

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona semi centrale prettamente residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizi pubblici in zona, oltre che altre attività km 1

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **residenziale** di cui al corpo **Terreno edificabile mapp 1164**

Area attualmente con piantumazioni folte, ma edificabile a destinazione prettamente residenziale, come da inquadramento PGT.

L'UNICO ATTUALE INGRESSO AL LOTTO MAPP 1164, RISULTA ESSERE CON PASSAGGIO DIRETTO DALL'AREA ESTERNA DELLA VILLA MAPP 966, oggetto della medesima procedura.

Superficie complessiva di circa mq **2.300,00**

il terreno risulta di forma regolare, rettangolare ed orografia pianeggiante

Tessitura prevalente piantumazioni ex giardino pertinenziale

Sistemazioni agrarie nessuna

Sistemi irrigui presenti nessuno

Colture erbacee nessuna

Colture arboree nessuna

Selvicolture reliquato

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Condizioni generali dell'immobile:** Area nella quale si necessita una manutenzione della piantumazione presente

**Impianti (conformità e certificazioni)**

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	NO
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO





### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Licenza edilizia prot. n. 381 del 05.05.1973**

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Realizzazione recinzione lotto mapp 1164

Oggetto: manutenzione straordinaria

Presentazione in data 28/03/1973 al n. di prot.

Rilascio in data 05/05/1973 al n. di prot. 381

NOTE: Chiusura lotto con recinzione

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Terreno edificabile mapp 1164.**

**residenziale sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 3 - accesso dal lotto villa mapp 966**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Terreno edificabile mapp 1164.**

**residenziale sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 3 - accesso dal lotto villa mapp 966**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 29 del 11.10.2012 - Rettifica Delibera C.C. n. 27 del 27.06.2013
Zona omogenea:	zona R2 - Ambito residenziale prevalente consolidato - art. 44 delle NGT del PdR
Norme tecniche di attuazione:	I DUE PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SONO IN REGIME DI SALVAGUARDIA, IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA E PUBBLICAZIONE DELLA NUOVA VARIANTE
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera di Adozione C.C. n. 28 del 10.10.2023
Zona omogenea:	zona R2 - Ambiti residenziali consolidati - art. 37 delle NTA del PdR
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO

Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,5 mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	10,50
Volume massimo ammesso:	SLP ammessa mq 1150
Residua potenzialità edificatoria:	SI
Se si, quanto:	Possibilità di aumento dell'indice di 0,15 mq/mq per acquisizione diritti edificatori
Altro:	Indici di edificabilità del PGT adottato nell'anno 2023, oggetto di futura approvazione.

Conformità urbanistica:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: Si allega dichiarazione per la certificazione urbanistica del lotto di mq 2300

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Terreno edificabile mapp 1164.**

**residenziale sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Leonardo da Vinci n. 3 - accesso dal lotto villa mapp 966**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

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

Note: Vista la sistemazione della relazione notarile (indicato mq 23) si dichiara la regolarità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

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

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

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS al. In forza di Accettazione tacita eredità - 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: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128450; Importo capitale: € 100000; Note: vedi elenco mappali nella nota ipotecaria allegata. Ri-

sultano presenti le seguenti annotazioni per restrizione beni: 1- RG 793 RP 266 del 08/01/2021; 2- RG 10839 RP 2100 del 01/03/2022; 3- RG 64438 RP 11066 del 23/11/2023. .

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2022 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59122 RP 10378 del 27/10/2023

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento; A rogito di OMISSIS in data 02/05/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/06/2023 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59123 RP 10379 del 27/10/2023

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Terreno edificabile mapp 1164

## 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:** Terreno edificabile mapp 1164

**residenziale sito in , Via Leonardo da Vinci n. 3 - accesso dal lotto villa mapp 966**

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** NESSUNA.

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

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

**Altre informazioni:**

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

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** UNICO ATTUALE INGRESSO AL LOTTO MAPP 1164, RISULTA ESSERE CON PASSAGGIO DIRETTO DALL'AREA ESTERNA DELLA VILLA MAPP 966, oggetto della medesima procedura.

**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 E' STATO POSSIBILE VERIFICARE LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE O PASSIVE, APPARENTI O NON APPARENTI DI NESSUN TIPO, SOPRATTUTTO SE PRESENTI TUBAZIONI O IMPINTI INTERRATI NON VISIBILI.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Terreno edificabile mapp 1164

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Area attualmente con piantumazioni folte, ma edificabile a destinazione prettamente residenziale, come da inquadramento PGT. L'UNICO ATTUALE INGRESSO AL LOTTO MAPP 1164, RISULTA ESSERE CON PASSAGGIO DIRETTO DALL'AREA ESTERNA DELLA VILLA MAPP 966, oggetto della medesima procedura. Valutazione media presa in considerazione €/mq 120 rispetto alla potenziale SLP sviluppabile, come da indice di edificabilità, indicato nelle NTA.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
sup. territoriale map 1164	sup lorda di pavimento	2.300,00	0,50	1.150,00
		<b>2.300,00</b>		<b>1.150,00</b>

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

#### 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Terreno edificabile con unico accesso dal cortile interno del mapp 966, in quanto attualmente non separato da recinzioni.

#### 11. STATO DI POSSESSO:

##### Libero

Note: Area attualmente con piantumazioni folte, ma edificabile come da inquadramento PGT. Unico attuale ingresso dal cortile area esterna della villa mapp 966, oggetto della medesima procedura

#### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

##### 12.1 Criterio di stima:

Valorizzazione area per la destinazione d'uso attuale (edificabile), prettamente residenziale. Accesso diretto dal cortile comune del mapp 966.

Si sono presi a riferimento gli indici urbanistici presenti ed indicati nell'azzonamento, consegnando apposita certificazione urbanistica.

##### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arcene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Area edificabile per costruzione nuovo edificio o ampliamento lotto edificio esistente, vedi Paragrafo destinazione urbanistica allegata.

Valutazione media presa in considerazione €/mq 120 rispetto alla potenziale SLP sviluppabile, come da indice di edificabilità. indicato nelle NTA.;

Altre fonti di informazione: Nessuna.



**12.3 Valutazione corpi:****Terreno edificabile mapp 1164. residenziale  
Arcene (BG), -**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
sup. territoriale map 1164	1.150,00	€ 120,00	€ 138.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.000,00
Valore corpo			€ 138.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 92.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Terreno edificabile mapp 1164	residenziale	1.150,00	€ 138.000,00	€ 92.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 13.800,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 124.200,00

Valore diritto e quota € 82.800,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **124.200,00**

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Area edificabile

## Lotto: 008 - Villa singola mapp 1841 ed autorimessa pertinenziale

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

**Identificativo corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Matteotti n. 11**

Note: Villa singola a destinazione residenziale ubicato al piano terra con locale accessorio (autorimessa sub 3) a piano seminterrati, il tutto con area esterna parte pavimentata e parte a giardino, con accesso da cancello carrale/pedonale.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: In regime di comunione legale dei beni con il marito sig. OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

Note: In visura catastale intestazione OMISSIS.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Villa singola, foglio 5, particella 1841, subalterno 2, indirizzo via Matteotti, scala -, interno -, piano S1-T, comune Arcene, categoria A/7, classe 2, consistenza 8,0, superficie 225, rendita € 599,09

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune dell'area esterna ingresso mapp 1841 sub 1

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Autorimessa pertinenziale, foglio 5, particella 1841, subalterno 34, indirizzo via Matteotti, scala -, interno -, piano S1, comune Arcene, categoria C/6, classe 2, consistenza 34, rendita € 64,97

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Vista l'unità immobiliare, sono ricompresi i millesimi di proprietà comune dell'area esterna ingresso mapp 1841 sub 1

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

Con quanto precisato sopra, si certifica la piena conformità catastale relativa ai subalterni sopra specificati, come precisato nella nota sopra

### 2. DESCRIZIONE

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

Villa singola a destinazione residenziale ubicato al piano terra con locale accessorio (autorimessa sub 3) a piano seminterrati, il tutto con area esterna parte pavimentata e parte a giardino, con accesso da cancello carrale/pedonale. Edificio ubicato in Via Matteotti al civico n. 11.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

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

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: zona semi centrale prettamente residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** nessuna.

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** servizi pubblici in zona, oltre che altre attività km 1

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione in villini [A7]** di cui al corpo **Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3**

Dal sopralluogo e dall'accesso all'unità residenziale a piano terra, con locali accessori ed autorimessa a piano seminterrato, è emerso come i locali risultino in buone condizioni di manutenzione, risalenti all'epoca di costruzione con eseguita, negli anni passati, la regolare manutenzione ordinaria.

Gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e riscaldamento) risultano funzionanti, anche se non conformi alle normative vigenti in materia (D.M. 37/08).

Si veda il paragrafo successivo per la descrizione dettagliata.

Superficie complessiva di circa mq **870,00**

E' posto al piano: Terra e seminterrato per autorimessa e loc. accessori

L'edificio è stato costruito nel: inizio anno 1984 - fine anno 1988

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 1841; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** Immobile in buone discrete condizioni con finiture ordinarie ed essenziali alla destinazione d'uso autorizzata. Impiantistica tecnologica completa e funzionante, conforme alla normative dell'epoca di realizzazione (fine anni 60) ma non conforme alle attuali normative (DM 37/08)

Varie	
Caratteristiche tecniche - Finiture esterne – Finiture interne: Le strutture portanti verticali del complesso immobiliare sono in telaio di muratura portante perimetrale e muratura di tamponamento del tipo semi-portante (parte vano scala). Quelle orizzontali sono costituite da solai in latero-cemento. I muri perimetrali dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia hanno spessore di circa cm. 30, mentre i tavolati divisori interni tra i vani dell'appartamento sono in laterizio ed hanno spessore di cm. 10. Esternamente le facciate dell'immobile risultano essere rivestite in intonaco al civile risalente all'epoca di costruzione, di colorazione "giallo polenta" con zoccolatura d'intonaco stollato come cornice a contatto col terreno. Le finestre e le portefinestre dell'alloggio risultano essere risalenti all'epoca di costruzione, in legno con vetro singolo, con oscuranti esterne (tapparelle). Le finiture interne sono le seguenti: - i locali risultano pavimentati con piastrelle in scaglie di marmo o marmette nei vani abitabili e piastrelle di ceramica nel bagno, soffitti e pareti intonacati al civile e tinteggiate; - il bagno risulta pavimentato con piastrelle di ceramica smaltate, compresi rivestimenti a parete e dotati di tutti quei servizi necessari al suo regolare utilizzo; - le porte interne a battente sono tutte in legno tamburato con inserti in vetro. Gli impianti tecnologici risultano funzionanti, non conformi alle normative attuali ma risalenti all'epoca di costruzione: impianto di riscaldamento autonomo tramite radiatori in ghisa e caldaia a gas metano, impianto elettrico ed idrosanitario funzionanti. Area esterna comune parte pavimentata in autobloccante semplice e parte destinata a prato stabile. Autorimessa map 1101 sub 704 edificio in muratura intonacato con portone basculante in alluminio.	

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	circa epoca di costruzione
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	radiatori in ghisa interrato e termoconvettori piano terra
Stato impianto	buono
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	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

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: Concessione edilizia prot. 2301 n. 5 del 14.01.19864**

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Nuova Costruzione edificio residenziale

Per lavori: costruzione villa residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 14/01/1984 al n. di prot. 2301

**Numero pratica: Concessione edilizia prot. 146 prot. 12 del 10.02.1988**

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Note tipo pratica: Nuova Costruzione edificio residenziale

Per lavori: Variante alla C.E. 5/1984 per costruzione villa residenziale

Oggetto: variante

Rilascio in data 10/02/1988 al n. di prot. 146

L'agibilità non è mai stata rilasciata.

NOTE: Non risulta reperita l'abitabilità

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Matteotti n. 11**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccolo ampliamento nei locali interrato, senza ampliamento volumetrico urbanistico o esecuzione muratura per chiusura locale (per ripristino stato dei luoghi)

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Piccolo ampliamento locale taverna interrato o esecuzione chiusura con muratura

Oneri di regolarizzazione	
Pratica SCIA in sanatoria	€ 2.000,00
Oblazione e diritti	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 3.500,00</b>	

Note: Vedi indicazioni conformità edilizia-catastale per il sub 2

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

Note: Visto quanto precisato sopra, si certifica la conformità edilizia degli immobili del presente lotto, dopo le sistemazioni delle piccole irregolarità riscontrate

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Matteotti n. 11**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera C.C. n. 29 del 11.10.2012 - Rettifica Delibera C.C. n. 27 del 27.06.2013

Zona omogenea:	zona R2 - Ambito residenziale prevalente consolidato
Norme tecniche di attuazione:	art. 44 delle NGT del PdR
Strumento urbanistico Adottato:	Piano Governo del Territorio:
In forza della delibera:	Piano di governo del territorio - Delibera di Adozione C.C. n. 28 del 10.10.2023
Zona omogenea:	zona R2 - Ambiti residenziali consolidati - art. 37 delle NTA del PdR
Norme tecniche di attuazione:	I DUE PIANI DI GOVERNO DEL TERRITORIO SONO IN REGIME DI SALVAGUARDIA, IN ATTESA DELL'APPROVAZIONE DEFINITIVA E PUBBLICAZIONE DELLA NUOVA VARIANTE
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

Note: Si certifica la piena conformità urbanistica degli immobili di cui al presente lotto

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3.**

**Abitazione in villini [A7] sito in Arcene (BG) CAP: 24040 frazione: -, Via Matteotti n. 11**

### Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccolo ampliamento nei locali interrato, senza ampliamento volumetrico urbanistico o esecuzione muratura per chiusura locale (per ripristino stato dei luoghi)

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: Piccolo ampliamento locale taverna interrato o esecuzione chiusura con muratura (per ripristino stato dei luoghi)

Oneri di regolarizzazione	
variazione catastale a seguito dell'eventuale sanatoria eseguito	€ 800,00
<b>Totale oneri: € 800,00</b>	

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

Note: I dati catastali risultano corretti e corrispondono tra loro sia sui registri catastali che nell'atto di pignoramento in parte integrato con la procedura rg 655/2022, dopo l'eliminazione della piccola irregolarità nei locali interrati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

Note: Terreno per edificazione immobile mapp 1841. Quota 1/2 OMISSIS

**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa?** SI: vedi estremi citati al punto sopra del presente paragrafo

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

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 01/06/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/06/2017 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 128450; Importo capitale: € 100000; Note: vedi elenco mappali nella nota ipotecaria allegata. Risultano presenti le seguenti annotazioni per restrizione beni: 1- RG 793 RP 266 del 08/01/2021; 2- RG 10839 RP 2100 del 01/03/2022; 3- RG 64438 RP 11066 del 23/11/2023.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 28/10/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 05/12/2022 ai nn. OMISSIS; vedi immobili pignorati in elenco ipotecario. Risulta presente annotazione di restrizione beni RG 59122 RP 10378 del 27/10/2023.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 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:** Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3

**Abitazione in villini [A7] sito in , Via Matteotti n. 11**

Verifica negativa. L'immobile risulta libero e non gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** nessuna. Condominio non costituito.

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

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** nessuna. Il presente lotto risulta libero

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nessun calcolo di millesimi condominiali.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - E" accessibile da persona diversamente abile solo agli appartamenti a piano terra ed autorimessa.

**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:** nessuno

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

**Identificativo corpo:** Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato dell'immobile mediante stima diretta e comparativa. In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione. Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito all'unità immobiliare residenziale, valutando insieme il valore dell'area esterna. La valutazione del

più probabile valore di mercato viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva degli accessori pertinenziali, il tutto utilizzando la planimetria catastale reperita presso l'A.G.E. settore Territorio di Bergamo e le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Superficie appartamento PT	sup lorda di pavimento	165,00	1,00	165,00
terrazza pertinenziale PT	sup lorda di pavimento	150,00	0,25	37,50
Cantina e caldaia piano S1	sup lorda di pavimento	25,00	0,40	10,00
Loc. sgombero, bagno e lavanderia piano S1	sup lorda di pavimento	55,00	0,50	27,50
Area esterna tot circa mq 475 - quota 10%	sup lorda di pavimento	245,00	0,10	24,50
Area esterna tot circa mq 475 - quota 2%	sup lorda di pavimento	230,00	0,02	4,60
		<b>870,00</b>		<b>269,10</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: 2-2022

Zona: Arcene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: villa

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 970

Valore di mercato max (€/mq): 1250

#### Accessori:

Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3 1. Autorimessa	Identificato al n. mapp 1841 sub 3 Posto al piano seminterrato Composto da locale unico Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq Destinazione urbanistica: autorimessa pertinenziale Valore a corpo: € <b>25.000</b> Note: sosta per più automezzi
--	--

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il sottoscritto C.T.U., valutata la natura unitaria della villa con autorimessa e terreno esterno pertinenziali, predispone lotto specifico, rimandando al dettaglio complessivo della perizia per tutti quanti i lotti formati

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Accesso e verifica dei locali da parte del custode e del CTU in data 12.07.2023 ed ultimo sopralluogo del CTU in data 04.10.2023 per verifica rispondenza ipocatastale ed edilizia dell'immobile completo

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Alla luce delle considerazioni che seguiranno, si è proceduto alla valutazione del prezzo di mercato degli immobili mediante stima diretta e comparativa sia per l'unità residenziale che per il locale autorimessa accessorio.

In base alle indagini svolte nella zona, si sono effettuate verifiche tese ad appurare il più probabile valore di mercato di immobili simili a quelli in esame sia per ubicazione, tipologia, consistenza, che per vetustà e stato di conservazione.

Tali accertamenti hanno evidenziato il più probabile valore di mercato riferito alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, valutando separatamente i locali accessori pertinenziali.

La valutazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari oggetto della presente perizia, viene effettuata in riferimento alla superficie commerciale lorda, calcolata al lordo delle murature e comprensiva dei beni pertinenziali, il tutto utilizzando le principali Pubblicazioni di Settore in materia di stima. NELLA STIMA VIENE RICOMPRESA LA QUOTA COMUNE DI AREA ESTERNA, IDENTIFICATA AL FGL 5 MAPP 1841 SUB 1 (Vedi istanza catastale approvata).

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Arcene;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Contatti telefonici con le maggiori agenzie immobiliari della zona per la verifica dei valori medi di vendita attuali al mercato immobiliare;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Per unità residenziale ed autorimessa collegati al lotto 008:

- Importo "Semi recenti 20-50 anni" listino prezzi immobili ed. 2022 in collaborazione F.I.M.A.A = Valori min €/mq 400,00 e valore max €/mq 700,00

- "Case e Terreni" ed. 2022 - valore "Non recenti 15-40 anni" = Valori min €/mq 900,00 e valore max €/mq 1000,00

- Valore OMI banca dati A.G.E. anno 2022 = min. € 970 - max € 1250 (valore "Normale")

VALORE MEDIO UTILIZZATO €/mq 1.000,00.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3. Abitazione in villini [A7] con annesso Autorimessa Arcene (BG),**



Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 269.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie appartamento PT	165,00	€ 1.000,00	€ 165.000,00
terrazza pertinenziale PT	37,50	€ 1.000,00	€ 37.500,00
Cantina e caldaia piano S1	10,00	€ 1.000,00	€ 10.000,00
Loc. sgombero, bagno e lavanderia piano S1	27,50	€ 1.000,00	€ 27.500,00
Area esterna tot circa mq 475 - quota 10%	24,50	€ 1.000,00	€ 24.500,00
Area esterna tot circa mq 475 - quota 2%	4,60	€ 1.000,00	€ 4.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 269.100,00
Valore corpo			€ 269.100,00
Valore accessori			€ 25.000,00
Valore complessivo intero			€ 294.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 147.050,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Villa map 1841 sub 2 ed autorimessa map 1841 sub 3	Abitazione in vil- lini [A7] con annesso Autorimessa	269,10	€ 294.100,00	€ 147.050,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 44.115,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 4.300,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 245.685,00

Valore diritto e quota € 122.842,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 245.685,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Immobile edificato in epoca fine anni '80 con successive manutenzioni ordinarie di varia natura, ora soggetto a tassa di registro

**Allegati:**

- "A" – Documenti relativi agli edifici;
- "B" – Planimetrie catastali ed elaborati grafici pratiche edilizie;
- "C" – Visure catastali, estratti mappa, estratti PGT ed estratti satellitare;
- "D" – Ispezioni Ipotecarie;
- "E" – Documentazione fotografica;
- "F" – Pubblicazioni di Settore e Listini di di Stima;
- "G" – Dichiarazione C.D.U. per terreni lotto 5 e 7;
- "H" – Analisi congruità valori locative;
- "I" – Istanze catastali eseguite ed approvate.

Altri allegati :

- Perizia tecnica priva dei dati sensibili ;
- Descrizione succinta ;
- Dichiarazione del CTU per invio perizia alle parti;
- File "\*rtf" per dichiarazione dati catastali immobili pignorati;
- File "\*.zip" per immagini planimetrie e foto;
- Scheda di controllo procedura rg 655/2022.

CASAZZA lì 14-12-2023

L'Esperto alla stima  
**Geom. Nicola Beretta**

