

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 173/2024

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa MARIA MAGRI'



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Omissis

Codice fiscale: Omissis

Studio in: Omissis

Telefono: Omissis

Fax: Omissis
Email: Omissis
Pec: Omissis

Beni in **Arcene (BG)**
Località/Frazione
Via Giorgio la Pira, 45

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: Appartamento	6
Corpo: Autorimessa.....	7
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Appartamento	8
Corpo: Autorimessa.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: Appartamento	19
Corpo: Autorimessa.....	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: Appartamento	19
Corpo: Autorimessa.....	20
5. CONFORMITÀ CATASTALE	21
Corpo: Appartamento	21
Corpo: Autorimessa.....	21
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	21
Corpo: Appartamento	22
Corpo: Autorimessa.....	23
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	25
Corpo: Appartamento	25
Corpo: Autorimessa.....	25
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: Appartamento	26
Corpo: Autorimessa.....	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	28
11. STATO DI POSSESSO	28
Corpo: Appartamento	28

Corpo: Autorimessa.....	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28
Criterio di stima	28
Fonti d'informazione	29
Valutazione corpi.....	29
Adeguamenti e correzioni della stima.....	30
Prezzo base d'asta del lotto.....	30
Regime fiscale della vendita	30

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa Omissis

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 10-10-2024 alle 12.00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Omissis

Data nomina: 27-04-2024

Data giuramento: 30-04-2024

Data sopralluogo: 16-05-2024

Beni in **Arcene (BG)**
Via Giorgio la Pira, 45

Lotto: 001 - Appartamento e autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giorgio la Pira, 45

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Cologno al Serio (BG) il 10/03/1969, codice fiscale: OMISSIS, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni; OMISSIS, nato a Ramacca (CT) il 27/12/1956, codice fiscale: OMISSIS, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 5, particella 3458, subalterno 5, indirizzo Via G.La Pira n.45, piano T-1, comune ARCENE, categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5, superficie 76 mq, rendita € 278,89

Derivante da: - Costituzione del 29/11/2007 pratica BG 0394023 in atti dal 29/11/2007 (4758.1/2007); - Variazione nel classamento del 29/11/2008 pratica BG0406406 in atti dal 29/11/2008 (n. 27027.1/2008); - Variazione del 12/06/2024 pratica n. BG0098202 in atti dal 13/06/2024 protocollo NSD n.ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.2609597.12/06/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n.98202.1/2024).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'appartamento partecipa sulla proprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e per destinazione del costruttore, comprensive del vano scala da piano interrato a piano primo, i passaggi pedonali a piano terra, il passaggio carrale e scivolo, il vano contatori ed immondizia, in particolare secondo le previsioni dell'art. 1117 e seguenti del c.c.. Nell'atto d'acquisto si fa riferimento al regolamento condominiale All."B" all'atto Notarile OMISSIS rep. 121693 del 07/04/2008, registrato a Bergamo il 10/04/2008 al n.6372/11 e trascritto a Bergamo in data 11/04/2008 ai nn. 24309/14466, precisando che la tabella millesimale sarà redatta previa approvazione della prima assemblea di condominio. Attualmente detta tabella non risulta ancora redatta ed approvata.

Confini: L'u.i. a piano terra confina, in senso orario, a Sud da via comunale, ad Ovest con il sub.4, corsello comune sub.1 e sub.14, a Nord con il mappale 2951 e ad Est con il mappale 2959; a piano primo, ad Ovest con sub.6 mentre prospetta a nord sul sub.1 ed a Sud su giardino sub. 4, mentre ad Est su proprio giardino pertinenziale.

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

I dati catastali dell'unità abitativa attuale corrispondono con quelli indicati nell'atto di Pignoramento, sia

per consistenza, superficie e Rendita Catastale, anche dopo la pratica Docfa presentata dal Ctu al fine dell'aggiornamento della planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica rispetto la planimetria catastale in banca dati catastale e le modeste incongruenze sulla posizione dei tavolati interni, riscontrate durante il sopralluogo.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giorgio la Pira, 45

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto

1/2 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Regime Patrimoniale: Separazione dei beni

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, nato a Cologno al Serio (BG) il 10/03/1969, codice fiscale: OMISSIS, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni; OMISSIS, nato a Ramacca (CT) il 27/12/1956, codice fiscale: OMISSIS, per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni., foglio 5, particella 3458, subalterno 13, indirizzo Via G. la Pira sn, piano S1, comune ARCENE, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie 21 mq, rendita € 32,49

Derivante da: - Costituzione del 29/11/2007 pratica BG 0394023 in atti dal 29/11/2007 (4758.1/2007); - Variazione nel classamento del 29/11/2008 pratica BG0406406 in atti dal 29/11/2008 (n. 27027.1/2008); - Variazione toponomastica del 03/08/2011 pratica n. BG0349143 in atti dal 03/08/2011 Variazione toponomastica richiesta dal Comune (n.127930.1/2011).

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): L'autorimessa partecipa sulla comproprietà delle parti comuni condominiali, quali previste per legge e per destinazione del costruttore, comprensive del vano scala da piano interrato a piano primo, i passaggi pedonali a piano terra, il passaggio carrale e scivolo, il vano contatori ed immondizia, in particolare secondo le previsioni dell'art. 1117 e seguenti del c.c.. Nell'atto d'acquisto si fa riferimento al regolamento condominiale All."B" all'atto Notaio OMISSIS rep. 121693 del 07/04/2008, registrato a Bergamo il 10/04/2008 al n.6372/11 e trascritto a Bergamo in data 11/04/2008 ai nn. 24309/14466, precisando che la tabella millesimale sarà redatta previa approvazione della prima assemblea di condominio. Attualmente detta tabella non risulta ancora redatta ed approvata.

Confini: L'u.i. a piano interrato confina, in senso orario, a Sud da vano scala e corridoio comune Sub.1, ad Ovest con il sub.12, a Nord con il cortile/corsello comune Sub.1 e ad Est con il Sub.14.

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

I dati catastali dell'unità immobiliare attuale corrispondono con quelli indicati nell'atto di Pignoramento, sia per consistenza, superficie e Rendita Catastale.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Oggetto della presente perizia è un appartamento trilocale posto a piano primo, con giardino ed ingresso pedonale indipendente a piano terra, mentre a piano interrato accessibile da corsello comune è posto il box pertinenziale, collegato direttamente al vano scala condominiale; entrambe le due unità immobiliari sono all'interno di una palazzina residenziale a due piani fuori terra, composta da sei unità abitative, distribuito vano scala centrale con due appartamenti sul lato sx e 4 appartamenti sul lato dx. Al piano interrato,

adibito esclusivamente ad autorimesse e posti auto scoperti, con ampio corsello e spazio manovra a cielo aperto, da accesso alle sei autorimesse e dieci posti auto; l'autorimessa di pertinenza al lotto risulta collegata direttamente al corridoio e vano scala comune. La palazzina, posta in zona semiperiferica del Comune di Arcene, è sita in via Giorgio la Pira n.41/45. L'unità abitativa è posta al piano terra e primo, con accesso pedonale privato direttamente dalla pubblica via, e quindi non collegato al vano scala comune condominiale, al quale è possibile accedervi solo dall'ingresso pedonale comune. Dall'ingresso pedonale esclusivo si accede al giardino privato pertinenziale da cui diparte una scala esterna in facciata che conduce all'ampia balconata su cui apre l'ingresso all'appartamento; quest'ultimo è costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, piccolo disimpegno notte sul quale aprono le due camere da letto, una matrimoniale con proprio balconcino ed una singola, ed il bagno. L'appartamento è dotato d'impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento estivo con Split nel soggiorno e nella camera matrimoniale, allacciato alla rete dell'energia elettrica, del gas e del telefono. Il fabbricato si trova in zona semicentrale del paese a 0,4 Km dal centro, con nelle sue immediate vicinanze Comuni importanti come Zingonia a 2,5<Km, Verdello a 3,4Km, Osio Sotto a 4,9Km, Treviglio 6,0 Km, Urganò e Cologno al Serio 6,8Km e 14Km da Bergamo. Il comune è collegato ai principali comuni dell'hinterland da autobus passanti direttamente dal centro paese, con la stazione FS di Arcene a 1,4 Km e 4 Km da quella di Verdello, oppure raggiungere le varie arterie principali come la SP42 per Bergamo e Treviglio a 1,0Km, o la SP122 Francescana a 1,7 Km. Nel suo immediato intorno l'edificio dista circa 400 metri dal centro del paese, con ufficio postale, banche, negozi vari, municipio, oratorio e scuola primaria/secondaria, ed a 100m dal campo sportivo e parco pubblico; il paese risulta discretamente servito da eventuali infrastrutture per i paesi limitrofi ed il capoluogo di provincia.

Caratteristiche zona: Semi centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale 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: nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Uff. comunali, Asl, uffici Posti e banche (Buono), Negozi primari al dettaglio (Buono), Centri commerciali "Francescana" (Buono), Ospedale e pronto soccorso (Discreto), Centro sportivo e servizi ricreativi (Buono), Scuole (Sufficiente)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Zingonia-Verdello e Osio Sotto, Urganò e Cologno al Serio- Treviglio.

Attrazioni paesaggistiche: Parco Agrario della Gera D'Adda.

Attrazioni storiche: Municipio di Arcene- Santuario della Madonna delle Quaglie.

Principali collegamenti pubblici: Bus di Linea 0,6 Km, FF.SS stazione Arcene e Verdello 1,4 e 4Km, S.P. 42 del Tonale e della Mendola 1,0 Km, S.P. 122 Francescana 1,70 Km, Casello Treviglio A35 BreBeMi 9,60 Km, Casello Dalmine A4 Mi-Ve 9,0 Km, Aeroporto Orio al Serio 17,0 Km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento**

Oggetto della presente perizia è un appartamento posto a piano primo, con ingresso pedonale indipendente e giardino esclusivo a piano terra, e d autorimessa pertinenziale a piano interrato, collegato direttamente al vano scala condominiale ma non all'appartamento, posto all'interno di una palazzina residenziale, in classe energetica C, composta da sei unità abitative, tre per piano, con il piano interrato adibito esclusivamente ad autorimesse e cantine e un piano sottotetto di altra proprietà, sita in zona semicentrale del Comune di Arcene, via Giorgio la Pira n.45.

L'unità abitativa è posta al piano primo ed ultimo piano, accessibile da scala esterna esclusiva che diparte dal giardino esclusivo ed arriva all'ampia balconata principale di proprietà esclusiva dal quale si accede all'appartamento; l'unità abitativa è costituito da ampio soggiorno con angolo cottura, dal quale si accede a piccolo disimpegno notte su cui aprono una camera matrimoniale comunicante con proprio balconcino, una camera singola ed il locale bagno. L'appartamento è dotato d'impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento estivo nel soggiorno e nella camera matrimoniale, allacciato alla rete dell'energia elettrica, del gas e del telefono. Di pertinenza all'appartamento, al piano interrato, accessibile dall'ingresso carrabile, dalla rampa e dall'ampio corsello condominiali, tutti a cielo libero, propria autorimessa.

In riferimento al lotto (appartamento ed autorimessa) si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata agli esecutati come persone fisiche, che i lavori di costru-

zione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 2008, che essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione, la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate.

Superficie complessiva di circa mq **232,00**

E' posto al piano: Terra e primo

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: invariato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 5; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.70m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi, di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2006/2008 e successivamente non ha più subito alcun tipo di intervento di manutenzione straordinaria; anche l'appartamento è stato completato nel 2008. Attualmente sia il fabbricato che l'appartamento risultano in discreto stato conservativo, anche se quest'ultimo necessita di alcune opere di manutenzione straordinaria, con la sostituzione della porta di ingresso, estremamente deteriorata, gli antoni oscuranti necessitano di nuova verniciatura ed al piano terra, il camminamento d'ingresso che arriva sino alla scala di proprietà si presenta con piastrelle completamente in distacco ed il massetto in buona parte dissestato, necessitante sicuramente di completo rifacimento. L'appartamento ha finiture di tipo normale, dotato d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas posta in apposita nicchia esterna sul balconcino della camera da letto, con corpi radianti in alluminio e termostato di zona, climatizzazione estiva a split, impianto elettrico sottotraccia, tutti a norma. Nel complesso il corpo è da considerarsi in discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	<p>materiale: misto acciaio-c.a. condizioni: buone</p> <p>Note: Sia i balconi che le gronde sono in c.a. a vista.</p>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	<p>tipologia: anta singola a battente materiale: Ferro apertura: elettrica condizioni: Discrete</p> <p>Note: Trattasi del cancello pedonale esclusivo, sul quale vi è posto anche il citofono privato. Anche il cancello pedonale condominiale ha medesime caratteristiche, sempre dotato di citofono. Il cancello carrale è in ferro, a due ante, con apertura manuale e dotata di serratura normale.</p>
Infissi esterni	<p>tipologia: doppia anta a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: Discrete</p> <p>Note: I serramenti esterni sono in legno color marrone scuro, dotati di vetrocamera termoisolante da 12cm, con maniglio in alluminio anodizzato color oro.</p>
Infissi interni	<p>tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone</p> <p>Note: Porte interne dei vari locali di legno tamburato impiallicciati in legno tipo rovere chiaro, stipiti e copri stipite del medesimo tipo, munite di maniglie di alluminio anodizzato color oro e provviste di serratura semplice.</p>
Manto di copertura	<p>materiale: Tegole marsigliesi di laterizio</p>

	coibentazione: inesistente condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: Muratura a doppia parete di laterizio ed intercapedine con isolante coibentazione: Esistente, di Polistirene rivestimento: intonaco di cemento condizioni: Discrete Note: pareti intonacate a civile e tinteggiate color giallo con lesene sugli angoli ad imitare finti pilastri in pietra.
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: gress condizioni: buone Note: La pavimentazione esterna del terrazzo/balcone è di gres formato 15x15cm color grigio con piana perimetrale in pietra di serizzo levigato; la scala esterna privata è rivestita su pedate, alzate e zoccolino in pietra di serizzo. Il camminamento del vialetto e del marciapiede a piano terra è di gres, del medesimo tipo dei balconi.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Note: Tutto l'appartamento, compreso il bagno ha una pavimentazione in piastrelle di ceramica formato 60x60cm color beige posate a 45°.
<i>Plafoni</i>	materiale: stabilitura condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: Porta blindata materiale: Blindata condizioni: da sostituire Note: Il pannello di rivestimento esterno risulta rigonfio e completamente scrostato e lesionato, da sostituire.
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno materiale: ceramica condizioni: buone Note: Il bagno ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica formato 20x20cm simil mosaico color beige.
<i>Scale</i>	posizione: a rampa unica rivestimento: marmo condizioni: discrete Note: Con pedata, alzata e zoccolino in pietra di serizzo.
Impianti	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Citofonico</i>	tipologia: audio condizioni: scarse conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: su entrambi gli ingressi pedonali, quello condominiale e quello privato, da verificarne il funzionamento.
<i>Elettrico</i>	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: L'appartamento è dotato di impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termo ed interruttore differenziale posto nel soggiorno, zona ingresso, con le scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Bticino con placche nere di pvc e frutti neri.

<i>Fognatura</i>	tipologia: separata recapito: collettore o rete comunale ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Gas</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo
<i>Idrico</i>	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale rete di distribuzione: tubi in ferro zincato condizioni: Discrete conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Telefonico</i>	tipologia: sottotraccia centralino: presente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
<i>Termico</i>	tipologia: autonomo alimentazione: metano rete di distribuzione: tubi in ferro diffusori: termosifoni in alluminio condizioni: buone conformità: con certificato di collaudo Note: Riscaldamento gestito da caldaia posta in apposita nicchia esterna sul balconcino della camera, con sistema di erogazione a radiatori di alluminio a parete, privi di valvole termostatiche.

Varie

Per quanto riguarda dati più specifici dell'appartamento, si precisa che l'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 50,73 mq per l'appartamento, di cui lorda totale 59,68mq, con una superficie a terrazzo/balcone esclusivi di 20,12 mq, 6,04mq commerciali, con un'area a giardino a piano terra di 152.20mq, commerciale di 8,30mq; Dal punto di vista commerciale, l'appartamento con terrazzo/balcone ed area esterna esclusiva, ha una superficie totale commerciale di 74,02mq. Tutti i locali dell'appartamento hanno pareti intonacate a civile e tinteggiate, mentre il bagno ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica formato 20x20cm tipo mosaico color beige, sino all'altezza di 2,00m; la pavimentazione di tutto l'appartamento, compreso il bagno, è di ceramica formato 60x60cm color beige posato a 45°. Per quanto riguarda la dotazione del bagno, questo è provvisto di wc e bidet di tipo ad appoggio pavimento con un lavabo a semi incasso su mobile di laminato finto legno, piatto doccia rialzato con box in alluminio bianco e ante scorrevoli di vetro satinato e attacchi per lavatrice; tutti i sanitari sono di vetro china bianchi tipo Ideal Standard con rubinetteria a miscelazione di medesima marca. L'appartamento è dotato di impianto elettrico con quadro elettrico provvisto di salvavita magneto termo ed interruttore differenziale posto nel soggiorno, zona ingresso, con le scatole di comando ed interruttori e prese normali, tipo Bticino con placche nere di pvc e frutti neri. L'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria è di tipo autonomo, con riscaldamento gestito da caldaia posta in apposita nicchia esterna sul balconcino della camera, con sistema di erogazione a radiatori di alluminio a parete, privi di valvole termostatiche. Inoltre il terrazzo dell'appartamento è dotato di tenda ombreggiante ad apertura elettrica con sonda antivento. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in discreto stato conservativo, con buona esposizione al soleggiamento (affaccio su tre lati), finiture normali, dotazioni impiantistiche di nella norma, serramenti esterni di legno da 5cm con vetro camera termoisolante da 12mm, in discreto stato conservativo, antoni oscuranti della zona giorno da riverniciare.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Trovata tra gli atti del Comune ma non ricevuta da parte dei

	proprietari eseguiti.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	Autonomo
<i>Stato impianto</i>	Funzionante, in buono stato conservativo.
<i>Potenza nominale</i>	24 Kw
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
<i>Note</i>	Trovata tra gli atti del Comune ma non ricevuta da parte dei proprietari eseguiti.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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





Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **Autorimessa**

Oggetto della presente perizia è un'autorimessa posta a piano interrato, quale pertinenza dell'appartamento Sub.5 posto a piano primo, collegata direttamente al vano scala condominiale ma non all'appartamento, posto all'interno di una palazzina residenziale, composta da sei unità abitative, tre per piano, con il piano interrato adibito esclusivamente ad autorimesse e cantine e un piano sottotetto di altra proprietà, sita in zona semicentrale del Comune di Arcene, via Giorgio la Pira n.39.

L'autorimessa è accessibile dall'ingresso carrale e rampa condominiale che conduce al l'ampio cortile /corsello, tutti a cielo libero, sul quale aprono le sei autorimesse ed il locale immondizia comune, nonché a servizio anche dei dieci posti auto scoperti privati. In riferimento al lotto (appartamento ed autorimessa) si precisa che dal punto di vista del D.P.R. 633/2012 Art.10, l'unità residenziale in oggetto è intestata agli esecutati come persone fisiche, che i lavori di costruzione/completamento dell'unità abitativa è avvenuta nel 2008, che essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione, la vendita sarà soggetta ad Iva in quanto non sussiste la possibilità di beneficiare dell'opzione Iva per imponibilità Iva non rientrando nelle fattispecie delle casistiche esentate.

Superficie complessiva di circa mq **19,26**

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2008

L'edificio è stato ristrutturato nel: invariato

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2.40m

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato in cui insiste l'unità immobiliare oggetto della presente P.E. esternamente ed internamente nelle parti comuni condominiali risultano nel complesso in buono stato conservativo. Il fabbricato è stato costruito nel 2006/2008 e successivamente non ha più subito alcun tipo di intervento di manutenzione straordinaria; anche l'autorimessa è stata completata nel 2008. Attualmente sia il fabbricato che l'autorimessa risultano in discreto stato conservativo. L'autorimessa ha finiture di tipo semplici e normali, dotato d'impianto elettrico esterno ma intubato ed a norma. Nel complesso il corpo è da considerarsi in discreto stato conservativo.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: Ferro apertura: manuale condizioni: Discrete Note: Il cancello carrale è in ferro, a due ante, con apertura manuale e dotata di serratura normale.
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: lamiera di Fe zincata condizioni: Discrete
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: Rei 60 condizioni: buone Note: Porta interna che apre sul corridoio comune a piano interrato, in ferro fodrinata con all'interno materiale resistente al fuoco e tenuta al fumo, di colore azzurra, dotata di maniglia in ferro semplice e serratura normale.
<i>Pareti esterne</i>	materiale: c.a. gettato in opera coibentazione: Esistente, di Polistirene rivestimento: intonaco di cemento condizioni: Discrete
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: calcestruzzo condizioni: Discrete

	Note: La pavimentazione esterna del cortile/corsello a cielo aperto, è in cls con giunti di dilatazione, in discreto stato conservativo.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti Note: La pavimentazione in prossimità dell'ingresso autorimessa si presenta scheggiato e con porzioni in distacco.
<i>Plafoni</i>	materiale: Lastre Predal di c.a. condizioni: buone
Impianti	
<i>Elettrico</i>	tipologia: esterno intubato tensione: 220V condizioni: Discrete conformità: con certificato di collaudo
<i>Fognatura</i>	tipologia: separata recapito: pozzo perdente ispezionabilità : sufficiente condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative Note: Le acque meteoriche del corsello/cortile comune sono raccolte da caditoie di ghisa e convogliate in apposito pozzo perdente posto nel cortile.
Varie	
<p>Per quanto riguarda dati più specifici dell'autorimessa, si precisa che l'unità immobiliare in esame ha una superficie utile calpestabile di 17,82 mq, di cui lorda totale 19,26mq, di cui commerciali 9,63mq, Internamente il vano autorimessa ha una parete laterale sx in c.a. intonacata a civile, mentre quella di dx in prisme di cls a vista, come pure quella di fondo e del corridoio di accesso interno, con soffitto in lastre Predall in c.a. a vista e la pavimentazione è in battuto di cemento. L'autorimessa è dotata di semplice impianto elettrico di tipo esterno intubato ed essenziale con due punti luce ed una presa di corrente; l'ingresso esterno è provvisto di basculante di lamiera zincata e verniciata color grigio, mentre la porta di accesso interna di tipo Rei 60, di lamiera con coibentazione a tenuta di fuoco, color verde con maniglia di ferro e serratura normale. L'unità immobiliare nel suo complesso risulta in discreto stato conservativo,</p>	

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2006
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
<i>Note</i>	Trovata tra gli atti del Comune ma non ricevuta da parte dei proprietari eseguiti.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giorgio la Pira, 45

Numero pratica: 630/2008

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa

Per lavori: edificazione fabbricato residenziale plurifamiliare

Oggetto: Sanatoria

Presentazione in data 17/10/2008 al n. di prot. 630

Rilascio in data 22/10/2008 al n. di prot. 9691

NOTE: Presentazione denuncia di inizio attività in sanatoria richiesta dal Comune di Arcene in data 08 ottobre 2008 prot.9341 per difformità riscontrate durante il sopralluogo effettuato in data 17 luglio 2008 e confermate con comunicazione presentata al Comune di Arcene in data 09 settembre 2008 prot. 8474.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giorgio la Pira, 45

Numero pratica: 2390/2015

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Riconsolidamento delle pareti verticali in c.a. dei muri controterra corsello piano interrato
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 30/04/2015 al n. di prot. 2390
NOTE: Riguarda le porzioni di muro controterra in corrispondenza dei posti auto scoperti.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giorgio la Pira, 45

Numero pratica: 2339/2009

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Edificazione di tettini in legno per gli accessi pedonali
Presentazione in data 23/03/2009 al n. di prot. 2339
NOTE: L'intervento non è mai stato eseguito, pertanto la pratica è scaduta nei termini ed inefficace.
Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giorgio la Pira, 39

Numero pratica: 6486/2006

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: edificazione fabbricato residenziale plurifamiliare
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 29/06/2006 al n. di prot. 6486
Rilascio in data 26/07/2007 al n. di prot. 7935
Abitabilità/agibilità in data 03/04/2008 al n. di prot. 4931
NOTE: Inizio lavori in data 16-10-2006 con comunicazione prot.10054 del 16/10/2006 e fine lavori in data 21/11/2007 con comunicazione prot. 10373 del 23/11/2007.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giorgio la Pira, 39

Numero pratica: 630/2008

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: edificazione fabbricato residenziale plurifamiliare
Oggetto: Sanatoria
Presentazione in data 17/10/2008 al n. di prot. 630
Rilascio in data 22/10/2008 al n. di prot. 9691
NOTE: Presentazione denuncia di inizio attività in sanatoria richiesta dal Comune di Arcene in data 08 ottobre 2008 prot.9341 per difformità riscontrate durante il sopralluogo effettuato in data 17 luglio 2008 e confermate con comunicazione presentata al Comune di Arcene in data 09 settembre 2008 prot. 8474.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giorgio la Pira, 39

Numero pratica: 2390/2015

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Segnalazione certificata di inizio attività - SCIA
Per lavori: Riconsolidamento delle pareti verticali in c.a. dei muri controterra corsello piano interrato
Oggetto: Manutenzione straordinaria
Presentazione in data 30/04/2015 al n. di prot. 2390
NOTE: Riguarda le porzioni di muro controterra in corrispondenza dei posti auto scoperti.
Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giorgio la Pira, 39

Numero pratica: 2339/2009

Intestazione: OMISSIS
Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività alternativa
Per lavori: Edificazione di tettini in legno per gli accessi pedonali

Presentazione in data 23/03/2009 al n. di prot. 2339

NOTE: L'intervento non è mai stato eseguito, pertanto la pratica è scaduta nei termini ed inefficace.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giorgio la Pira, 45

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

Note: Le modeste modifiche di posizionamento dei tavolati interni dell'unità immobiliare in esame (appartamento) in base alla Normativa vigente rientrano nelle tolleranze costruttive stabilite del 6% come previsto dall'art.34-bis del D.P.R. 380/2001 Agg.17/2024, pertanto da considerarsi ininfluenti e non soggette ad alcuna sanatoria.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giorgio la Pira, 45

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

Note: Da verifiche espletate durante il sopralluogo si conferma la conformità edilizia dell'autorimessa.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giorgio la Pira, 45

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	L'edificio si trova all'interno del centro edificato ed in particolare nella zona territoriale omogenea di tipo Residenziale consolidata in ambito R2, normato dall'Art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione; In base a tale articolo, in tali zone sono ammessi ogni tipo d'intervento di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, dalla manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, compresa la demolizione e ricostruzione, purché conformi agli indici edificatori della zona; Per interventi di ristrutturazione sono confermate le SL e altezze esistenti. E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità previsto per l'ambito nella misura massima del 0,15mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,65 mq/mq, previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	P.L. "Falconi" P.E. 14
Estremi delle convenzioni:	Conv. di Lottiz. in data 24/11/1998 N. 460802/14780 di Rep. notaio R. Catri, registrato a Treviglio il 11/12/1998 al n.2501/1 e trascritto a Bergamo il 12/12/1998 ai nn. 44665/34567
Obblighi derivanti:	Si obbliga al rispetto delle norme in esse contenute, per quanto di sua competenza, precisato che gli oneri e gli obblighi da essa derivanti restano a carico della società venditrice. La società venditrice si riserva la facoltà - per quanto ancora di sua proprietà - di apportare tutte le modifiche e varianti che riterrà più opportune, sia alle porzioni condominiali comuni che alle porzioni immobiliari del complesso, senza l'obbligo di chiedere autorizzazioni o consenso ai condomini, nè corri-

	spondere indennità alcuna.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	10,50m
Volume massimo ammesso:	1000mc (come l'esistente)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giorgio la Pira, 45

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Norme tecniche di attuazione:	L'edificio si trova all'interno del centro edificato ed in particolare nella zona territoriale omogenea di tipo Residenziale consolidata in ambito R2, normato dall'Art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione; In base a tale articolo, in tali zone sono ammessi ogni tipo d'intervento di cui all'art. 3 del DPR 380/2001, dalla manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, compresa la demolizione e ricostruzione, purché conformi agli indici edificatori della zona; Per interventi di ristrutturazione sono confermate le SL e altezze esistenti. E' ammesso un incremento dell'indice di edificabilità previsto per l'ambito nella misura massima del 0,15mq/mq solo a seguito di acquisizione dei relativi diritti edificatori (di cui all'Art. 6 - Il sistema compensativo di piano e i diritti edificatori) nella misura pari all'intero incremento fruito. tale incremento è da considerarsi aggiuntivo agli eventuali incentivi previsti dalle disposizioni regionali volti al recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Per i lotti saturi è sempre ammesso il recupero delle SL esistenti e l'eventuale ampliamento fino all'indice massimo di 0,65 mq/mq, previa acquisizione dei relativi diritti edificatori.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	P.L. "Falconi" P.E. 14
Estremi delle convenzioni:	Conv. di Lottiz. in data 24/11/1998 N. 460802/14780 di Rep. Notaio R. Catri, registrato a Treviglio il 11/12/1998 al n.2501/1 e trascritto a Bergamo il 12/12/1998 ai nn. 44665/34567
Obblighi derivanti:	Si obbliga al rispetto delle norme in esse contenute, per quanto di sua competenza, precisato che gli oneri e gli obblighi da essa derivanti restano a carico della società venditrice. La società venditrice si riserva la facoltà - per quanto ancora di sua proprietà - di apportare tutte le modifiche e varianti che riterrà più opportune, sia alle porzioni condominiali comuni che alle porzioni immobiliari del complesso, senza l'obbligo di chiedere autorizzazioni o consenso ai condomini, né corrispondere indennità alcuna.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni	NO

particolari?	
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,50 mq/mq
Rapporto di copertura:	60%
Altezza massima ammessa:	10,50m
Volume massimo ammesso:	1000mc (come l'esistente)
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Giorgio la Pira, 45

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

Note: L'unità immobiliare Fg.5 mapp. 3458 sub.5 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale a seguito della pratica Docfa presentata dal Ctu al fine di aggiornare la planimetria dell'appartamento per la non corretta identificazione del balcone esclusivo principale e per ridimensionamento del balcone della camera da letto, rappresentato molto più profondo rispetto la sua reale consistenza; inoltre si sono aggiornati anche i tavolati interni che pur mantenendo la suddivisione spaziale originaria, sono risultati leggermente traslati.

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Giorgio la Pira, 39

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

Note: L'unità immobiliare Fg.5 mapp. 3458 sub.13 risulta regolarmente rappresentata sulla propria planimetria catastale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/01/1992 al 05/05/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per legge apertasi in data 26-01-1992 per morte del Sig. OMISSIS, nato a Foresto Sparso il 04-02-1941, c.f. OMISSIS; eredi: la Sig.ra OMISSIS coniuge e i figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; tra tutti i terreni caduti in successione figura anche il mappale 329 da cui per frazionamento è stato originato il mappale 2958 di are 11.01 poi venduto alla società OMISSIS..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/05/2006 al 24/11/2008. 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: Con il presente atto di Compravendita, i Sig.ri OMISSIS nato ad Alzano Lombardo (BG) il 01-12-1970, c.f. OMISSIS, OMISSIS nata ad Adrara San Martino (BG) il 13/11/1944, c.f. OMISSIS, OMISSIS nata ad Alzano Lombardo (BG) il 22-09-1967, c.f. OMISSIS e OMISSIS nata ad Osio Sotto (BG) il 15-08-1973, c.f. OMISSIS, ognuno per la propria quota, vendono al Sig. OMISSIS, nato a Cologno al Serio (BG) il 10-03-1969, che interviene al presente atto in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società OMISSIS., c.f. OMISSIS, che acquista la piena proprietà in comune di Arcene, di appezzamento di terreno ricadente in zona B3- residenziale di recente impianto della superficie di 1101mq sito in via Giorgio la Pira.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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: Con il presente Atto di Compravendita, il Sig. OMISSIS, nato a Cologno al Serio (BG) il 10-03-1969, c.f. OMISSIS, che interviene al presente atto oltre che in proprio anche in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società OMISSIS., vende ai Sig.ri OMISSIS, nato a Ramacca (CT) il 27-12-1956, c.f. OMISSIS ed a OMISSIS, nato a Cologno al Serio (BG) il 10-03-1969, c.f. OMISSIS, che acquistano per la quota di 1/2 ciascuno, le unità immobiliari in Comune di Arcene Foglio 5 particella 3458 sub. 5 appartamento piano T-1; Foglio 5 particella 3458 sub. 13 autorimessa a piano S1. Nel presente Atto la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della Servitù di metanodotto trascritta a Bergamo in data 10-10-1994 ai n.ri 29496/21455 (gravante sull'originario mappale 329) e che il terreno su cui è stato edificato il complesso immobiliare in oggetto rientra nel piano di lottizzazione "OMISSIS" P.E. n.14, di cui alla convenzione di lottizzazione in data 24-11-1998 n.460802/14780 di Rep., Notaio OMISSIS, registrato a Treviglio in data 11-12-1998 al n.2501/1 e trascritto a Bergamo in data 12/12/1998 ai nn.44665/34567 sopra descritto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/07/2013 al 31/10/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva. In data 18/04/2023 ai nn.21464/3938 e in data 02/08/2023 si nn.45187/8040 sono state presentate presso l'Agenzia del territorio di Bergamo annotazioni per mancato avveramento della condizione sospensiva.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Beni pervenuti agli esecutati OMISSIS e OMISSIS con Atto di compravendita notaio OMISSIS sede Bergamo repertorio n. 124304/42844 del 24/11/2008, registrato a Bergamo il 26/11/2008 al n.19834 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo in data 27/11/2008 ai nn. 73919/42611, parte venditrice la società OMISSIS.; alla società OMISSIS. il terreno su cui ha edificato il fabbricato in cui insistono le due u.i. oggetto della presente P.E., mediante Atto compravendita Notaio OMISSIS sede di Bergamo repertorio n.113187/34261 del 05/05/2006, registrato a Bergamo il 10/05/2006 al n.5525 serie 1T e trascritto a Bergamo il 11/05/2006 ai nn. 28661/16653, parte venditrice i Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, a questi pervenuto mediante Successione legittima in morte del loro Coniuge/padre OMISSIS, apertasi il 26-01-1992, denuncia di successione del 24-07-1992 registrata presso l'ufficio del registro di Treviglio al n.273/1992, NON TRASCRITTA; Eredità accettata con Atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 23-08-1995 R.G. n.26463- R.p. n.19436.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 26/01/1992 al 05/05/2006. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Successione per legge apertasi in data 26-01-1992 per morte del Sig. OMISSIS, nato a Foresto Sparso il 04-02-1941, c.f. OMISSIS; eredi: la Sig.ra OMISSIS coniuge e i figli OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS; tra tutti i terreni caduti in successione figura anche il mappale 329 da cui per frazionamento è stato originato il mappale 2958 di are 11.01 poi venduto alla società OMISSIS..

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 05/05/2006 al 24/11/2008. 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: Con il presente atto di Compravendita, i Sig.ri OMISSIS nato ad Alzano Lombardo (BG) il 01-12-1970, c.f. OMISSIS, OMISSIS nata ad Adrara San Martino (BG) il 13/11/1944, c.f. OMISSIS, OMISSIS nata ad Alzano Lombardo (BG) il 22-09-1967, c.f. OMISSIS e OMISSIS nata ad Osio Sotto (BG) il 15-08-1973, c.f. OMISSIS, ognuno per la propria quota, vendono al Sig. OMISSIS, nato a Cologno al Serio (BG) il 10-03-1969, che interviene al presente atto in qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della società OMISSIS., c.f. OMISSIS, che acquista la piena proprietà in comune di Arcene, di appezzamento di terreno ricadente in zona B3- residenziale di recente impianto della superficie di 1101mq sito in via Giorgio la Pira.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/11/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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: Con il presente Atto di Compravendita, il Sig. OMISSIS, nato a Cologno al Serio (BG) il 10-03-1969, c.f. OMISSIS, che interviene al presente atto oltre che in proprio anche in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società OMISSIS., vende ai Sig.ri OMISSIS, nato a Ramacca (CT) il 27-12-1956, c.f. OMISSIS ed a OMISSIS, nato a Cologno al Serio (BG) il 10-03-1969, c.f. OMISSIS, che acquistano per la quota di 1/2 ciascuno, le

unità immobiliari in Comune di Arcene Foglio 5 particella 3458 sub. 5 appartamento piano T-1; Foglio 5 particella 3458 sub. 13 autorimessa a piano S1. Nel presente Atto la parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della Servitù di metanodotto trascritta a Bergamo in data 10-10-1994 ai n.ri29496/21455 (gravante sull'originario mappa 329) e che il terreno su cui è stato edificato il complesso immobiliare in oggetto rientra nel piano di lottizzazione "OMISSIS" P.E. n.14, di cui alla convenzione di lottizzazione in data 24-11-1998 n.460802/14780 di Rep., Notaio OMISSIS, registrato a Treviglio in data 11-12-1998 al n.2501/1 e trascritto a Bergamo in data 12/12/1998 ai nn.44665/34567 sopra descritto.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/07/2013 al 31/10/2013. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Atto di vendita sottoposto a condizione sospensiva. In data 18/04/2023 ai nn.21464/3938 e in data 02/08/2023 si nn.45187/8040 sono state presentate presso l'Agenzia del territorio di Bergamo annotazioni per mancato avveramento della condizione sospensiva

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Beni pervenuti agli esecutati OMISSIS e OMISSIS con Atto di compravendita notaio OMISSIS sede Bergamo repertorio n. 124304/42844 del 24/11/2008, registrato a Bergamo il 26/11/2008 al n.19834 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria di Bergamo in data 27/11/2008 ai nn. 73919/42611, parte venditrice la società OMISSIS.; alla società OMISSIS. il terreno su cui ha edificato il fabbricato in cui insistono le due u.i. oggetto della presente P.E., mediante Atto compravendita Notaio OMISSIS sede di Bergamo repertorio n.113187/34261 del 05/05/2006, registrato a Bergamo il 10/05/2006 al n.5525 serie 1T e trascritto a Bergamo il 11/05/2006 ai nn. 28661/16653, parte venditrice i Sig.ri OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS, a questi pervenuto mediante Successione legittima in morte del loro coniuge/padre OMISSIS, apertasi il 26-01-1992, denuncia di successione del 24-07-1992 registrata presso l'ufficio del registro di Treviglio al n.273/1992, NON TRASCRIPTA; Eredità accettata con Atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo il 23-08-1995 R.G. n.26463- R.p. n.19436.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 24/11/2008 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 26/11/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 234.000.00; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Ipoteca gravante sulle u.i. al Catasto Fabbricati al Comune di Arcene Fg.5 particella 3458 sub.5 (abitazione di tipo civile, piano T-1) cons. 4,5 vani; Fg.5 particella 3458 sub.13 (autorimessa a piano S1) cons. 17 mq; entrambe ubicati in via Giorgio la Pira s.n.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/06/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 161.061.00; Importo capitale: € 133.270.00; Note: Alla presente Iscrizione, nelle ulteriori informazioni viene indicato che è alla stessa è allegata copia autentica del Ricorso-Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice del Tribunale di Bergamo in data 11-07-2014 ai n.ri 4317/14 ING, 8959/14 G.G. e 3590/15 Rep., dichiarato provvisoriamente esecutivo in corso di causa di opposizione con ordinanza del G.I. Dr.ssa OMISSIS in data 10/04/2025. Inoltre vi è una annotazione presentata il 02-10-2020 Servizio P.I. Bergamo R.p. 6938, R.G.40719, atto "Restrizione di beni". Anche questa ipoteca grava sulle u.i. della Presente P.E., al Catasto Fabbricati al Comune di Arcene Fg.5 particella 3458 sub.5 (abitazione di tipo civile, piano T-1) cons. 4,5 vani; Fg.5 particella 3458 sub.13 (autorimessa a piano S1) cons. 17 mq; entrambe ubicati in via Giorgio la Pira s.n., assieme ad altre u.i. nel medesimo stabile (Sub.6-8-12-15-25, oltre ad u.i. in Comune di Brembate Fg.2 particella 68 Sub.4-726-738. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/11/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/11/2016 ai nn. OMISSIS; si precisa che il pignoramento risulta a carico della OMISSIS., società alla quale gli esecutati hanno veduto con atto sottoposto a condizione sospensiva in data 31/07/2013 rep. Notaio OMISSIS Rep. n.142151/56649, trascritto a Bergamo in data 05/08/2013 ai

nn.32578/22284. Atto poi dichiarato nullo per mancato avveramento della condizione. Tale pignoramento riguarda anche gli immobili oggetto della presente P.E., in Comune di Arcene Foglio 5 particella 3458 Sub.5-6-8-12-13.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Avviso accertamento esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 06/04/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.796.124,94; Importo capitale: € 1.898.062,47; Note: Tale ipoteca grava, assieme ad altri, anche sugli immobili oggetto della presente P.E., in Comune di Arcene Foglio 5 particella 3458 Sub.5-6-8-12-13.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2024 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento grava sugli immobili in comune di Arcene al C.F. al Foglio 5 particella 3458 sub.5 (abitazione di tipo civile, piano T-1) cons. 4,5 vani; Fg.5 particella 3458 sub.13 (autorimessa a piano S1) cons. 17 mq; entrambe ubicati in via Giorgio la Pira s.n. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; A rogito di OMISSIS in data 24/11/2008 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 26/11/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 234.000.00; Importo capitale: € 180.000,00; Note: Ipoteca gravante sulle u.i. al Catasto Fabbricati al Comune di Arcene Fg.5 particella 3458 sub.5 (abitazione di tipo civile, piano T-1) cons. 4,5 vani; Fg.5 particella 3458 sub.13 (autorimessa a piano S1) cons. 17 mq; entrambe ubicati in via Giorgio la Pira s.n.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: decreto ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 11/07/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/06/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 161.061.00; Importo capitale: € 133.270.00; Note: Alla presente Iscrizione, nelle ulteriori informazioni viene indicato che è alla stessa è allegata copia autentica del Ricorso-Decreto Ingiuntivo emesso dal Giudice del tribunale di Bergamo in data 11-07-2014 ai n.ri 4317/14 ING, 8959/14 G.G. e 3590/15 Rep., dichiarato provvisoriamente esecutivo in corso di causa di opposizione con ordinanza del G.I. Dr.ssa OMISSIS in data 10/04/2025. Inoltre vi è una annotazione presentata il 02-10-2020 Servizio P.I. Bergamo R.p. 6938, R.G.40719, atto "Restrizione di beni". Anche questa ipoteca grava sulle u.i. della Presente P.E., al Catasto Fabbricati al Comune di Arcene Fg.5 particella 3458 sub.5 (abitazione di tipo civile, piano T-1) cons. 4,5 vani; Fg.5 particella 3458 sub.13 (autorimessa a piano S1) cons. 17 mq; entrambe ubicati in via Giorgio la Pira s.n., assieme ad altre u.i. nel medesimo stabile (Sub.6-8-12-15-25, oltre ad u.i. in Comune di Brembate Fg.2 particella 68 Sub.4-726-738. .

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 09/11/2016 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/11/2016 ai nn. OMISSIS; si precisa che il pignoramento risulta a carico della OMISSIS., società alla quale gli esecutati hanno veduto con atto sottoposto a condizione sospensiva in data 31/07/2013 rep. Notaio OMISSIS rep. n.142151/56649, trascritto a Bergamo in data 05/08/2013 ai nn.32578/22284. Atto poi dichiarato nullo per mancato avveramento della condizione. Tale pignoramento riguarda anche gli immobili oggetto della presente P.E., in Comune di Arcene Foglio 5 particella 3458 Sub.5-6-8-12-13.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale attiva a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Avviso accertamento esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 06/04/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 07/04/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.796.124,94; Importo capitale: € 1.898.062,47; Note: Tale ipoteca grava, assieme ad altri, anche sugli immobili oggetto della presente P.E., in Comune di Arcene Foglio 5 particella 3458 Sub.5-6-8-12-13.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Verbale di pignoramento immobili; A rogito di OMISSIS in data 04/04/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/04/2024 ai nn. OMISSIS; Il Pignoramento grava sugli immobili in comune di Arcene al C.F. al Foglio 5 particella 3458 sub.5 (abitazione di tipo civile, piano T-1) cons. 4,5 vani; Fg.5 particella 3458 sub.13 (autorimessa a piano S1) cons. 17 mq; entrambe ubicati in via Giorgio la Pira s.n. .

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

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

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG), Via Giorgio la Pira, 45

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arcene (BG), Via Giorgio la Pira, 45

I beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG), Via Giorgio la Pira, 45

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna, il fabbricato non risulta essersi costituito come Condominio.

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:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Nell'atto d'acquisto si fa riferimento al regolamento condominiale All."B" all'atto Notaio OMISSIS Rep. 121693 del 07/04/2008, registrato a Bergamo il 10/04/2008 al n.6372/11 e trascritto a Bergamo in data 11/04/2008 ai nn. 24309/14466, precisando che la tabella millesimale sarà redatta previa approvazione della prima assemblea di condominio. Attualmente detta tabella non risulta ancora redatta ed approvata.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - L'appartamento è posto al piano 1° ed il vano scala comune del fabbricato e la scala privata sono sprovvisti degli accorgimenti tecnici per l'eliminazione delle barriere architettoniche (ascensore o servoscala).

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Nessun vincolo e/o dotazioni condominiali da segnalarsi.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Da verifiche esperite presso il catasto Energetico di Regione Lombardia (Cened) l'appartamento risulta esser sprovvisto di APE, tuttavia allegato all'atto di Acquisto degli esecutati vi è allegata l'Attestato di Qualificazione Energetica dell'unità abitativa n.6 (attuale Sub.5) risulta essere stato costruito con le caratteristiche energetiche per risultare in classe C con un EP gl,nren 119,98 kwh/mq anno.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

Avvertenze ulteriori: A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, sottolineando che i beni pignorati ai debitori è in piena proprietà per 1/1. Le unità immobiliari risultano essere occupate dalla sig.ra OMISSIS senza alcun titolo, quindi da considerarsi "LIBERA"; inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale in quanto il fabbricato non è costituito come Condominio, pertanto a carico degli esecutati, alla data di stesura della presente perizia, non gravano spese insolute.

Identificativo corpo: Autorimessa**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arcene (BG), Via Giorgio la Pira, 39****Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna, il fabbricato non risulta essersi costituito come Condominio.**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:****Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Nell'atto d'acquisto si fa riferimento al regolamento condominiale All."B" all'atto Notaio OMISSIS Rep. 121693 del 07/04/2008, registrato a Bergamo il 10/04/2008 al n.6372/11 e trascritto a Bergamo in data 11/04/2008 ai nn. 24309/14466, precisando che la tabella millesimale sarà redatta previa approvazione della prima assemblea di condominio. Attualmente detta tabella non risulta ancora redatta ed approvata.**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - L'autorimessa è posta a piano interrato raggiungibile comodamente con l'auto non ha l'apertura automatizzata della basculante e le dimensioni al suo interno sono tali da consentire lo sbarco del disabile su sedia a rotelle ed in ultimo dal piano interrato non risulta possibile accedere al piano terra o strada.**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessun vincolo e/o dotazioni condominiali da segnalarsi.**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Trattasi di autorimessa e tale tipo di unità immobiliare non è soggetta ad Attestato di Prestazione Energetica.**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessun vincolo di prelazione dello Stato da segnalare, inoltre l'immobile non è oggetto di nessuna procedura espropriativa per pubblica utilità.**Avvertenze ulteriori:** A seguito delle verifiche espletate, non sussistono oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, ne sussistono formalità, vincoli e oneri che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; inoltre i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, sottolineando che i beni pignorati ai debitori è in piena proprietà per 1/1. Le unità immobiliari risultano essere occupate dalla sig.ra OMISSIS senza alcun titolo, quindi da considerarsi "LIBERA"; inoltre dalle verifiche non sussistono formalità e vincoli di natura condominiale in quanto il fabbricato non è costituito come Condominio, pertanto a carico degli esecutati, alla data di stesura della presente perizia, non gravano spese insolute.**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** Appartamento**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 25%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% del prezzo unitario dell'abitazione; per quanto concerne l'area a giardino/cortile valutata al 10% per una superficie pari a quella residenziale e la restante parte valutata al 2% del prezzo unitario dell'abitazione al nuovo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	59,68	1,00	59,68
Terrazzo	sup lorda di pavimento	16,82	0,30	5,05
Balcone	sup lorda di pavimento	3,30	0,30	0,99
Area esterna (corti-	sup lorda di pavi-	65,72	0,10	6,57

le/giardino) = sup u.i.	mento			
Area esterna (cortile/giardino) > sup. u.i.	sup lorda di pavimento	86,48	0,02	1,73
		232,00		74,02

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: 2-2023

Zona: Arcene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 800

Valore di mercato max (€/mq): 1150

Identificativo corpo: Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie dell'unità immobiliare, viene calcolata con i criteri IVS utilizzando la misurazione SEL (Sup. esterna lorda), cioè al lordo delle murature perimetrali e dei tavolati interni, e poi computato con il metodo commerciale secondo la Norma UNI EN 15733/2011 e norme tecniche indicate allegato C del DPR n.138-1998, in base alla quale la superficie lorda dei vani principali è valutata al 100%, degli accessori diretti comunicanti come cantina, lavanderia, ripostigli, sottotetto agibile del 50%, per gli accessori diretti non comunicanti come cantine, soffitte del 25%, quella dei balconi, porticati e terrazzi del 30%. Per quanto riguarda le autorimesse/box questi vengono valutati al 50% del prezzo unitario dell'abitazione; per quanto concerne l'area a giardino/cortile valutata al 10% per una superficie pari a quella residenziale e la restante parte valutata al 2% del prezzo unitario dell'abitazione al nuovo.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	19,26	0,50	9,63
		19,26		9,63

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2-2023

Zona: Arcene

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 485

Valore di mercato max (€/mq): 630

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Il lotto è da considerarsi unico e non divisibile in quanto trattasi di un appartamento con proprio box pertinenziale ed il mercato immobiliare predilige tale abbinamento e la vendita separata delle due porzioni comporterebbe un deprezzamento delle stesse.

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Arcene (BG), Via Giorgio la Pira, 45

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'immobile risulta occupato dal 2020 dalla signora OMISSIS, L'autorimessa occupata non è quella oggetto di pignoramento ma occupata dai signori del piano terra sub.6, ma che hanno provveduto nel mese di luglio c.a. a riscambiarseli, regolarizzando la situazione allo stato di diritto. L'appartamento e l'autorimessa sono da considerarsi liberi e non opponibile alla vendita.

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Arcene (BG), Via Giorgio la Pira, 39

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: L'immobile risulta occupato dal 2020 dalla signora OMISSIS, L'autorimessa occupata non è quella oggetto di pignoramento ma occupata dai signori del piano terra sub.6, ma che hanno provveduto nel mese di luglio c.a. a riscambiarseli, regolarizzando la situazione allo stato di diritto. L'autorimessa sono da considerarsi libera e non opponibile alla vendita.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Come base di partenza si sono visionate le quotazioni immobiliari indicati da vari osservatori/prezari immobiliari come il Listino dei prezzi dei fabbricati e aree di Bergamo e Provincia "VALORE CASA" Osservatorio Immobiliare 2023", edito da Litostampa di Bergamo, con la collaborazione di APPE Confedilizia, ASCOM Confcommercio, Centro studi Tecnocasa, Collegio dei Geometri di Bergamo, Ordine degli Ingegneri ed Architetti di Bergamo, ecc. ed il "LISTINO PREZZI DEGLI IMMOBILI" di Bergamo e Provincia edito con il Patrocinio del Comune, della Provincia e Università degli Studi di Bergamo, edizione 2023, nonché le quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2023. A seguire la valutazione è stata eseguita con

il metodo di stima sintetico-comparativa secondo il metodo MCA, prendendo a base i prezzi di mercato che si sono verificati in comune commercio, rilevati in zona per beni con caratteristiche simili a quelle dei beni da valutare; calcolati così i valori medi di complessi immobiliari simili si è proceduto alla correzione di tali valori tenendo conto delle caratteristiche specifiche ed influenti che determinano una variazione del valore medio dell'immobile in esame, quali le caratteristiche estrinseche che contraddistinguono il bene immobile descritto ai punti precedenti, in relazione alla sua destinazione urbanistica, alla sua posizione rispetto al centro abitato del paese, alla forma geometrica ed esposizione dell'immobile, alle strade di accesso, la vicinanza ad infrastrutture e servizi ecc., ma anche i caratteri intrinseci dell'edificio e delle unità immobiliari, quali il grado di finitura, la vetustà, lo stato di conservazione, l'orientamento ecc.. Infine si specifica che la valutazione di mercato che ne scaturisce viene eseguita secondo le linee guida ABI.

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: - Immobiliare Re/Max

- Immobiliare.it

- Osservatorio case Fiaip

- Borsino immobiliare.it;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): €/mq 800,00 min (Finiture normali)

€/mq 1150,00 max (Finiture normali);

Altre fonti di informazione: Case all'asta.it, unità immobiliari al piano terra del medesimo fabbricato+ box - Es. Imm. 146/2028 con asta del 06/06/2024 valutato €81.000.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2]

Arcene (BG), Via Giorgio la Pira, 45

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 80.626,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	59,68	€ 1.050,00	€ 62.664,00
Terrazzo	5,05	€ 1.050,00	€ 5.302,50
Balcone	0,99	€ 1.050,00	€ 1.039,50
Area esterna (cortile/giardino) = sup u.i.	6,57	€ 1.400,00	€ 9.198,00
Area esterna (cortile/giardino) > sup. u.i.	1,73	€ 1.400,00	€ 2.422,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 80.626,00
Valore corpo			€ 80.626,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 80.626,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 80.626,00

Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]

Arcene (BG), Via Giorgio la Pira, 45

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 10.111,50.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	9,63	€ 1.050,00	€ 10.111,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 10.111,50
Porta ingresso da sostituire e camminamento ingresso pedonale da rifare detrazione del 0.00%			€ 0,00
Valore corpo			€ 10.111,50
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 10.111,50
Valore complessivo diritto e quota			€ 10.111,50

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	74,02	€ 80.626,00	€ 80.626,00
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	9,63	€ 10.111,50	€ 10.111,50

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 4.536,88
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Porta ingresso da sostituire e vialetto ingresso pedonale da rifare	€ -4.200,63
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 82.000,00
Valore diritto e quota	€ 82.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 82.000,00
---	--------------------

12.6 Regime fiscale della vendita

Siccome i proprietari sono privati e sono trascorsi più di cinque anni dalla ultimazione dei lavori di costruzione, se la cessione avviene da privato a favore di imprese o di altro privato, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione Iva, mentre potrà essere utilizzato il regime fiscale agevolato 1° casa per il privato, mentre se l'acquirente è una società si applica la tassazione del 9%.

Allegati

- A] Verbali di sopralluogo;
- B] Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico;
- C] Visure storiche catastali;
- D] Estratto mappa catastale;
- E] Documentazione fotografica generale del fabbricato, interne appartamento e autorimessa;
- F] Elaborato grafico con rilievo delle unità immobiliari;
- G] Ispezioni Ipotecarie;
- H] Note di Iscrizione e Trascrizione;
- I] Documentazione edilizia da accesso atti al comune;
- L] Copia atto di acquisto e di provenienza al ventennio;
- M] certificati unificati degli eseguiti;
- N] Pratica di Aggiornamento Catastale.

23-08-2024

L'Esperto alla stima
Arch. Omissis