

# Tribunale di Bergamo

**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N° Gen. Rep. 468/2021**

**PROMOSSA DA**  
OMISSIS

**CONTRO**  
OMISSIS

**GIUDICE DELLE ESECUZIONI**  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ



## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Arch. Roberto Capra  
**Codice fiscale:** CPRRRT61E28F704T  
**Telefono:** 329-6903610  
**Email:** architettocapra@gmail.com  
**Pec:** capra.9702@oamilano.it

Beni in **Boltiere (BG)**  
Località/Frazione  
VIALE MONTE GRAPPA n. 36

## INDICE

### Lotto: 001 - Edificio residenziale

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	5
Corpo: Appartamento PT .....	5
Corpo: Appartamento P1 .....	5
Corpo: Autorimessa PT .....	6
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	6
DESCRIZIONE GENERALE .....	6
Corpo: Appartamento PT .....	6
Corpo: Appartamento P1 .....	11
Corpo: Autorimessa PT .....	16
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	18
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	20
Corpo: Appartamento PT .....	20
Corpo: Appartamento P1 .....	20
Corpo: Autorimessa PT .....	20
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	21
Corpo: Appartamento PT .....	21
Corpo: Appartamento P1 .....	21
Corpo: Autorimessa PT .....	22
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	23
Corpo: Appartamento PT .....	23
Corpo: Appartamento P1 .....	23
Corpo: Autorimessa PT .....	23
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	23
Corpo: Appartamento PT .....	23
Corpo: Appartamento P1 .....	23
Corpo: Autorimessa PT .....	23
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	23
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	25
Corpo: Appartamento PT .....	25
Corpo: Appartamento P1 .....	26

Corpo: Autorimessa PT .....	26
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>27</b>
Corpo: Appartamento PT .....	27
Corpo: Appartamento P1 .....	28
Corpo: Autorimessa PT .....	29
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>29</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>29</b>
Corpo: Appartamento PT .....	30
Corpo: Appartamento P1 .....	30
Corpo: Autorimessa PT .....	30
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>30</b>
Criterio di stima .....	30
Fonti d'informazione .....	30
Valutazione corpi.....	30
Adeguamenti e correzioni della stima.....	31
Prezzo base d'asta del lotto.....	32
Regime fiscale della vendita .....	32

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRÌ  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 05-05-2022 alle 09,15  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Arch. Roberto Capra  
**Data nomina:** 09-12-2021  
**Data giuramento:** 09-12-2021  
**Data sopralluogo:** 17-01-2021  
**Cronologia operazioni peritali:** Il sopralluogo all'immobile è avvenuto in data 17-01-2021 l'Esperto si è inoltre recato in date diverse: al Palazzo comunale per l'acquisizione degli atti di assenso costruttivo; all'Agenzia delle Entrate per acquisizione visure catastali, planimetrie catastali, ispezioni ipotecarie. Le altre indagini sono state svolte in forma telematica.

Beni in **Boltiere (BG)**  
VIALE MONTE GRAPPA n. 36

## **Lotto: 001 - Edificio residenziale**

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

**Identificativo corpo: Appartamento PT.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED] foglio 5, particella 992, subalterno 4, indirizzo VIALE MONTE GRAPPA n. 36, piano T-INT,, comune BOLTIERE, categoria A2, classe 1, consistenza 5 vani, rendita € 387,34

Derivante da: foglio 4 part 992 sub 4

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 333,33

Confini: A nord stessa proprietà, a est a ovest area di pertinenza comune, a sud altra proprietà.

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

I dati catastali sono corrispondenti a quelli del pignoramento (il foglio 4 è mutato in foglio 5).

**Identificativo corpo: Appartamento P1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

**Intestazione:** [REDACTED]

[REDACTED], foglio 5, particella 992, subalterno 5, indirizzo VIALE MONTE GRAPPA n. 36, piano 1-2, comune BOLTIERE, categoria A2, classe 3, consistenza 12 vani, superficie Totale: 321 m<sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 311 m<sup>2</sup>, rendita € 1.301,47

Derivante da: foglio 4 particella 992 sub 5

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 333,33

Confini: A nord a sud altra proprietà, a est a ovest area di pertinenza comune.

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

I dati catastali sono corrispondenti a quelli del pignoramento (il foglio 4 è mutato in foglio 5).

**Identificativo corpo: Autorimessa PT.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione:

[REDACTED], foglio 5, particella 992, subalterno 6, indirizzo VIALE MONTE GRAPPA n. 36, piano T, comune BOLTIERE, categoria C6, classe 1, consistenza 63 m<sup>2</sup>, superficie Totale: 73 m<sup>2</sup>, rendita € 117,13

Derivante da: foglio 4 part. 992 sub 6

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 333,33

Confini: A nord altra proprietà, a est a ovest area di pertinenza comune, a sud stessa proprietà.

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

I dati catastali sono corrispondenti a quelli del pignoramento (il foglio 4 è mutato in foglio 5).

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

**Caratteristiche zona:** periferica di pregio

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

**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:** Municipio (800 m), Farmacia (800 m), Policlinico (800 m), Negozi cittadini (800 m), Oratorio (300 m), Ufficio postale (1200 m), Meccanico auto (1400 m), Centro sportivo (1200 m)

**Caratteristiche zone limitrofe:** Industriali e residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo, Treviglio.

**Attrazioni paesaggistiche:** fiume Brembo.

**Attrazioni storiche:** centro storico Bergamo.

**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada A4 3 km, Autobus 800 m, Ferrovia 3 km, Aeroporto 15 km

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Piano terra ed interrato, parte centrale di fabbricato residenziale di tipo signorile con ampio giardino interno. L'unità immobiliare è composta da ingresso su ampio salone con affaccio su lato frontale e retro dell'edificio, corridoio di distribuzione con derivazione su locale lavanderia e servizio igienico a seguire collegamento con sub 6 autorimessa.

La scala di connessione interna conduce al piano interrato, qui cantina disposta in locale unico.

Superficie complessiva di circa mq **265,00**

E' posto al piano: T-INT

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1975

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 - 3,30

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

**Stato di manutenzione generale:** ottimo

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione conservando i medesimi materiali dell'ultima ristrutturazione.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>buone</b>
Scale	tipologia: <b>a chiocciola</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera</b> condizioni: <b>ottime</b>
Strutture verticali	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Travi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: <b>ad ante</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi esterni	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno verniciato con doppi vetri</b> protezione: <b>antoni interni</b> materiale protezione: <b>legno verniciato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Infissi interni	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tinto</b> condizioni: <b>ottime</b>
Manto di copertura	materiale: <b>tegole in cemento colorato</b> coibentazione: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pareti esterne	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Esterna	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
Pavim. Interna	materiale: <b>piastrelle in cotto trattato</b> condizioni: <b>ottime</b>
Plafoni	materiale: <b>al civile o gesso</b> condizioni: <b>ottime</b>
Portone di ingresso	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>legno semilindato</b>

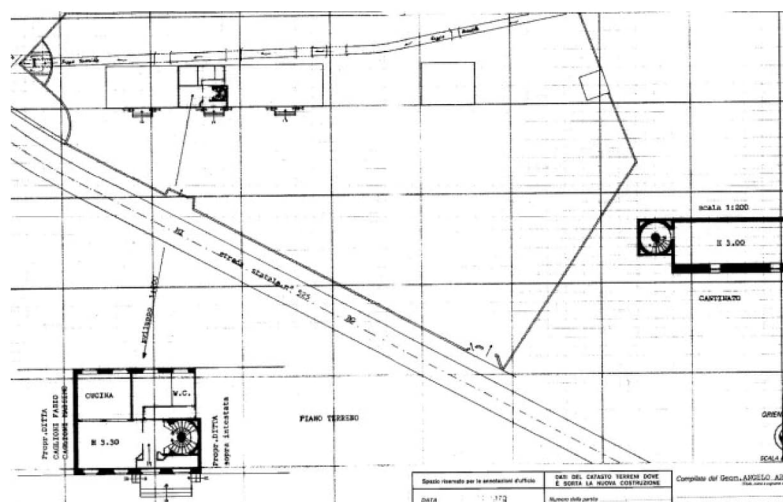
	accessori: <b>serratura</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>cotto trattato</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>multicanale</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Antifurto</i>	tipologia: <b>a contatti perimetrali</b> combinatore tel.: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>videocitofono</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: coordinato con pannelli solari
<i>Energia solare</i>	tipologia: <b>pannelli fotoelettrici a fotocellule</b> utilizzazione: <b>energia elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>a visto o sottotraccia</b> alimentazione: <b>gas-metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b>



	condizioni: <b>buone</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas - metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	adeguamento recente pannelli solari
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<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







Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **Appartamento P1**

Piano primo e piano secondo mansardato, parte centrale di fabbricato residenziale di tipo signorile con ampio giardino interno.

L'unità immobiliare è composta da ingresso su ampio salone con affaccio su lato frontale balconato e retro dell'edificio, cucina con balcone, corridoio di distribuzione con derivazione su tre camere da letto, due servizi igienici e ripostiglio .

La scala di connessione interna conduce al piano primo mansardato ad uso residenziale, qui ampio salone con affaccio su lato frontale e su retro dell'edificio entrambi balconati, cucina, servizio igienico, studio e camera da letto.

Superficie complessiva di circa mq **326,00**

E' posto al piano: 1-2

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1975

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,05 P1; 3,20-1,20 P2 mansardato

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

**Stato di manutenzione generale:** ottimo

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione conservando i medesimi materiali dell'ultima ristrutturazione.

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Copertura	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Fondazioni	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
Scale	tipologia: <b>a chiocciola</b> materiale: <b>c.a.</b> ubicazione: <b>interna</b> servoscala: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b>
Solai	tipologia: <b>solaio misto con travetti prefabbricati e</b>

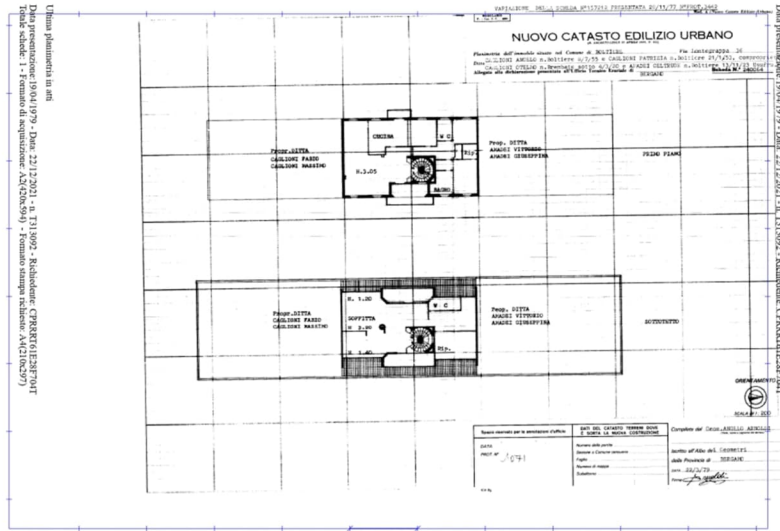
	<b>completamento in opera</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Componenti edilizie e costruttive</b>	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>anta a battente</b> materiale: <b>legno verniciato con doppi vetri</b> protezione: <b>antoni verniciati</b> materiale protezione: <b>legno verniciato</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno tinto</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Manto di copertura</i>	materiale: <b>tegole in cemento colorato</b> coibentazione: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica, parquet, moquettes</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>al civile o gesso</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>legno tinto</b> accessori: <b>serratura</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>bagno e cucina</b> materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Scale</i>	posizione: <b>interna</b> rivestimento: <b>cotto trattato</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Antenna collettiva</i>	tipologia: <b>multicanale</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Citofonico</i>	tipologia: <b>videocitofono</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b>

	rete di distribuzione: <b>canali coibentati</b> diffusori: <b>split</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: coordinato con pannelli solari
<i>Energia solare</i>	tipologia: <b>pannelli fotovoltaici a fotocelle</b> utilizzo: <b>energia elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Fognatura</i>	tipologia: <b>mista</b> rete di smaltimento: <b>tubi in gres e cemento</b> recapito: <b>collettore o rete comunale</b> ispezionabilità : <b>buona</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Gas</i>	tipologia: <b>a visto o sottotraccia</b> alimentazione: <b>gas-metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Idrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> alimentazione: <b>diretta da rete comunale</b> rete di distribuzione: <b>tubi in ferro zincato</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Telefonico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> centralino: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas - metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	adeguamento recente pannelli solari
Riscaldamento:	

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	autonomo
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
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



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/12/2021 - Comune di BOLTIERE (AR) - Foglio: 5 - Particella: 992 - Subalmeno: 5 >  
 VIALE MONTE GRAPPA n. 36 piano: 1-2.





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

Superficie complessiva di circa mq **73,00**

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1954

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1975

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

**Stato di manutenzione generale:** ottimo

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si trova in ottime condizioni di manutenzione conservando i medesimi materiali dell'ultima ristrutturazione.

### Caratteristiche descrittive

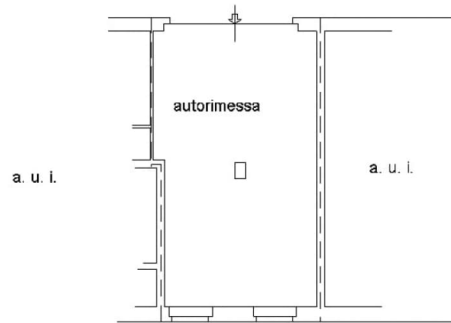
Caratteristiche strutturali	
<i>Fondazioni</i>	tipologia: <b>travi continue rovesce</b> materiale: <b>c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Solai</i>	tipologia: <b>parte a volte parte soletta piana</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Strutture verticali</i>	materiale: <b>muratura e c.a.</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Travi</i>	materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>ottime</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: <b>ad ante</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>ante a battente</b> materiale: <b>legno verniciato con doppi vetri</b> protezione: <b>antoni interni</b> materiale protezione: <b>legno verniciato</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>ferro rivestito in legno tinto</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pareti esterne</i>	materiale: <b>muratura di mattoni pietrame</b> coibentazione: <b>assente</b> rivestimento: <b>intonaco di cemento</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>ceramica</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle di gr?s</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Plafoni</i>	materiale: <b>al civile o gesso</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>ferro verniciato</b> accessori: <b>apertura elettrificata</b> condizioni: <b>ottime</b>
Impianti	



<i>Antifurto</i>	tipologia: <b>a contatti perimetrali</b> combinatore tel.: <b>assente</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Antincendio</i>	tipologia: <b>estintori</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Elettrico</i>	tipologia: <b>sottotraccia</b> tensione: <b>220V</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b> Note: coordinato con pannelli solari
<i>Energia solare</i>	tipologia: <b>pannelli fotovoltaici a fotocelle</b> utilizzo: <b>energia elettrica</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>gas - metano</b> rete di distribuzione: <b>tubi in rame</b> diffusori: <b>termosifoni in ghisa</b> condizioni: <b>ottime</b> conformità: <b>rispettoso delle vigenti normative</b>

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	1975
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	adeguamento recente pannelli solari
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	autonomo
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	recente
<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>	SI
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO



cortile comune



### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Numero pratica: 25-03-1954**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di nuova costruzione edilizia

Per lavori: Ampliamento di cinque stanze ad uso civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/03/1954 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento PT

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Numero pratica: 25-07-1956**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di nuova costruzione edilizia

Per lavori: Costruzione magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1956 al n. di prot.

NOTE: non realizzato o demolito

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento PT

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Numero pratica: 102**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione del fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/10/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 15/01/1976 al n. di prot. 1418

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1978 al n. di prot.

NOTE: Variante voltura in data 29-11-1978 a [REDACTED]. Richiesta in data 5/1/1978 prot 38 per nuovo accesso carraio, approvato dalla Commissione edilizia in data 5-1-1978 Richiesta in data 21/9/1977 prot 1589 per n. 3 locali caldaia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento PT

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Numero pratica: 25-03-1954**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di nuova costruzione edilizia

Per lavori: Ampliamento di cinque stanze ad uso civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/03/1954 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento P1

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Numero pratica: 25-07-1956**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di nuova costruzione edilizia

Per lavori: Costruzione magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1956 al n. di prot.

NOTE: non realizzato o demolito

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento P1

**Abitazione di tipo civile [A2]** sito in **VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Numero pratica: 102**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione del fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/10/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 15/01/1976 al n. di prot. 1418

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1978 al n. di prot.

NOTE: Variante voltura in data 29-11-1978 a [REDACTED]. Richiesta in data 5/1/1978 prot 38 per nuovo accesso carraio, approvato dalla Commissione edilizia in data 5-1-1978 Richiesta in data 21/9/1977 prot 1589 per n. 3 locali caldaia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento P1

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** sito in **VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Numero pratica: 25-03-1954**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di nuova costruzione edilizia

Per lavori: Ampliamento di cinque stanze ad uso civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/03/1954 al n. di prot.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa PT

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Numero pratica: 25-07-1956**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di nuova costruzione edilizia

Per lavori: Costruzione magazzino

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 25/07/1956 al n. di prot.

NOTE: non realizzato o demolito

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa PT

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Numero pratica: 102**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: Ristrutturazione del fabbricato

Oggetto: variante

Presentazione in data 25/10/1975 al n. di prot.

Rilascio in data 15/01/1976 al n. di prot. 1418

Abitabilità/agibilità in data 21/12/1978 al n. di prot.

NOTE: Variante voltura in data 29-11-1978 a [REDACTED]. Richiesta in data 5/1/1978 prot 38 per nuovo accesso carraio, approvato dalla Commissione edilizia in data 5-1-1978 Richiesta in data 21/9/1977 prot 1589 per n. 3 locali caldaia.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa PT

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento PT.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

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

Note generali: Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione.

La costruzione originaria è iniziata prima del 1/9/1967.

**Identificativo corpo: Appartamento P1.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

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

Note: La soffitta è utilizzata come residenza.

Note generali: Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione.

La costruzione originaria è iniziata prima del 1/9/1967.

**Identificativo corpo: Autorimessa PT.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

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

Note generali: Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità od in assenza dalla licenza o concessione.

La costruzione originaria è iniziata prima del 1/9/1967.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento PT.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale N. 3 DEL 15-03-2019
Zona omogenea:	R3 residenziali con giardini privati
Norme tecniche di attuazione:	Zone R3 : residenziali con giardini privati Il piano classifica nella zona R3 le aree residenziali di recente formazione con giardini privati. In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso è residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti nei limiti del 15% della SLP e della SC esistenti alla data di adozione del PGT e la demolizione e ricostruzione nei limiti della SLP e la SC esistenti maggiorati dell'ampliamento ammesso. L'altezza massima ammessa è quella esistente. I giardini esistenti sono soggetti a tutela: la traslazione di edifici e/o la realizzazione di manufatti e di aree pavimentate non deve comportare la necessità di abbattimento di alberature di pregio. Nelle aree libere è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori della residenza con superficie coperta non superiore a mq 60 e con altezza massima di m 2,50. E' ammessa la formazione di piazzali, di parcheggi, di pavimentazioni non drenanti, di fabbricati accessori fino a un massimo del 15% della superficie fondiaria.
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:	area edificata
Rapporto di copertura:	area edificata
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	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: Appartamento P1.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale N. 3 DEL 15-03-2019
Zona omogenea:	R3 residenziali con giardini privati
Norme tecniche di attuazione:	Zone R3 : residenziali con giardini privati Il piano classifica nella zona R3 le aree residenziali di recente formazione con giardini privati. In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso è residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti nei limiti del 15% della SLP e della SC esistenti alla data di adozione del PGT e la demolizione e ricostruzione nei limiti della SLP e la SC esistenti maggiorati dell'ampliamento ammesso. L'altezza massima ammessa è quella esistente. I giardini esistenti sono soggetti

	a tutela: la traslazione di edifici e/o la realizzazione di manufatti e di aree pavimentate non deve comportare la necessità di abbattimento di alberature di pregio. Nelle aree libere è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori della residenza con superficie coperta non superiore a mq 60 e con altezza massima di m 2,50. E' ammessa la formazione di piazzali, di parcheggi, di pavimentazioni non drenanti, di fabbricati accessori fino a un massimo del 15% della superficie fondiaria.
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:	area edificata
Rapporto di copertura:	area edificata
Altezza massima ammessa:	esistente
Volume massimo ammesso:	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 PT.

#### Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale N. 3 DEL 15-03-2019
Zona omogenea:	R3 residenziali con giardini privati
Norme tecniche di attuazione:	Zone R3 : residenziali con giardini privati Il piano classifica nella zona R3 le aree residenziali di recente formazione con giardini privati. In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati. La destinazione d'uso è residenziale. Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti nei limiti del 15% della SLP e della SC esistenti alla data di adozione del PGT e la demolizione e ricostruzione nei limiti della SLP e la SC esistenti maggiorati dell'ampliamento ammesso. L'altezza massima ammessa è quella esistente. I giardini esistenti sono soggetti a tutela: la traslazione di edifici e/o la realizzazione di manufatti e di aree pavimentate non deve comportare la necessità di abbattimento di alberature di pregio. Nelle aree libere è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori della residenza con superficie coperta non superiore a mq 60 e con altezza massima di m 2,50. E' ammessa la formazione di piazzali, di parcheggi, di pavimentazioni non drenanti, di fabbricati accessori fino a un massimo del 15% della superficie fondiaria.
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:	area edificata
Rapporto di copertura:	area edificata
Altezza massima ammessa:	esistente

Volume massimo ammesso:	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 PT.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

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

**Identificativo corpo: Appartamento P1.  
Abitazione di tipo civile [A2] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

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

Note: La soffitta è utilizzata come residenza.

**Identificativo corpo: Autorimessa PT.  
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/12/1977 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento PT

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/12/1977 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento P1

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 30/12/1977 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.  
**La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI**

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa PT

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2021 ai nn. OMISSIS; La Sig.ra [REDACTED] titolare del diritto di usufrutto è mancata in data 30/07/2021; I Sig.ri [REDACTED] hanno assunto pertanto la piena proprietà in quota parte di 1/2 ciascuno.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2010 ai nn. OMISSIS; La Sig.ra [REDACTED] titolare del diritto di usufrutto è mancata in data 30/07/2021; I Sig.ri [REDACTED] hanno assunto pertanto la piena proprietà in quota parte di 1/2 ciascuno.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/03/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00 ; Importo capitale: € 50.000,00 ; Note: L'ipoteca è contro anche il Sig. Bergamelli Lino.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/03/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 850.000,00; Importo capitale: € 739.671,78.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.060.000,00; Importo capitale: € 1.700.000,00; Note: TERZO DATORE DI IPOTECA.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento PT

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2021 ai nn. OMISSIS; La Sig.ra [REDACTED] titolare del diritto di usufrutto è mancata in data 30/07/2021; I Sig.ri [REDACTED] hanno assunto pertanto la piena proprietà in quota parte di 1/2 ciascuno.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2010 ai nn. OMISSIS; La Sig.ra [REDACTED] titolare del diritto di usufrutto è mancata in data 30/07/2021; I Sig.ri [REDACTED] hanno assunto pertanto la piena proprietà in quota parte di 1/2 ciascuno.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/03/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00 ; Importo capitale: € 50.000,00 ; Note: L'ipoteca è contro anche il Sig. Bergamelli Lino.



**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/03/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 850.000,00; Importo capitale: € 739.671,78.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.060.000,00; Importo capitale: € 1.700.000,00; Note: TERZO DATORE DI IPOTECA.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento P1

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2021 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 24/09/2021 ai nn. OMISSIS; La Sig.ra [REDACTED] titolare del diritto di usufrutto è mancata in data 30/07/2021; I Sig.ri [REDACTED] hanno assunto pertanto la piena proprietà in quota parte di 1/2 ciascuno.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; A rogito di OMISSIS in data 24/09/2010 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/05/2010 ai nn. OMISSIS; La Sig.ra [REDACTED] titolare del diritto di usufrutto è mancata in data 30/07/2021; I Sig.ri [REDACTED] hanno assunto pertanto la piena proprietà in quota parte di 1/2 ciascuno.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 18/02/2010 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/03/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 50.000,00 ; Importo capitale: € 50.000,00 ; Note: L'ipoteca è contro anche il Sig. Bergamelli Lino.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca giudiziale annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA GIUDIZIALE - DECRETO INGIUNTIVO; A rogito di OMISSIS in data 23/02/2009 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 16/03/2009 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 850.000,00; Importo capitale: € 739.671,78.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: IPOTECA VOLONTARIA - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2008 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 3.060.000,00; Importo capitale: € 1.700.000,00; Note: TERZO DATORE DI IPOTECA.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa PT

**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 PT

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Boltiere (BG), VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

**Identificativo corpo: Appartamento P1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Boltiere (BG), VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

**Identificativo corpo: Autorimessa PT**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Boltiere (BG), VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico. Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Appartamento PT**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Boltiere (BG), VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non vi è condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non vi è condominio.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 333,33

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'accesso al piano terra è in piano; all'interno i locali sono fruibili da parte di persone con ridotta mobilità, previo lievi modifiche nella disposizione degli arredi e degli accessori dei bagni, nonché delle modalità di apertura dei serramenti. Il piano interrato è raggiungibile solamente con l'uso della scala interna non dotata di servoscala.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Ampio giardino comune e fabbricati catastalmente graffiati.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno. Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Avvertenze ulteriori:** La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa. E' stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari; Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. sono stati avvisati i creditori iscritti; Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto. Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici. Non vi è certificato di definitiva valutazione. Non vi sono atti di assegnazione della casa coniugale. Non risultano altre cause relative a domande trascritte.

**Identificativo corpo: Appartamento P1**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Boltiere (BG), VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non vi è condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non vi è condominio.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 333,33

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO - La salita al piano primo e secondo soffitta è possibile con l'uso di scala a chiocciola interna non dotata di servoscala; all'interno i locali sono fruibili da parte di persone con ridotta mobilità, previo variazione della disposizione dei sanitari del bagno, nonché delle modalità di apertura dei serramenti.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Ampio giardino comune e fabbricati catastalmente graffiati.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno. Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Avvertenze ulteriori:** La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa. E' stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari; Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. sono stati avvisati i creditori iscritti; Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto. Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici. Non vi è certificato di definitiva valutazione. Non vi sono atti di assegnazione della casa coniugale. Non risultano altre cause relative a domande trascritte.

**Identificativo corpo: Autorimessa PT**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Boltiere (BG), VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** non vi è condominio

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** non vi è condominio.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 333,33

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - L'accesso al piano terra è in piano; le aperture del cancello carraio e della serranda autorimessa sono elettrificate.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Ampio giardino comune e fabbricati catastalmente graffiati.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno. Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**Avvertenze ulteriori:** La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa. E' stato acquisito l'atto di provenienza. Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali. Gli altri vincoli giuridici sono riportati. Ai sensi dell'art. 599 c,p,c, non vi sono altri comproprietari; Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. sono stati avvisati i creditori iscritti; Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico, salvo quanto precisato dal P.G.T. ed esposto. Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici. Non vi è certificato di definitiva valutazione. Non vi sono atti di assegnazione della casa coniugale. Non risultano altre cause relative a domande trascritte.

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Appartamento PT

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	165,00	1,00	165,00
Ingresso balconato mq. 8,25 x 25% = mq. 2,06	sup lorda di pavimento	2,00	1,00	2,00
Giardino mq. 8959/3= mq. 2986. Mq. 493x10%=mq. 49,3 + mq. 2493x2%=mq. 49,86	sup lorda di pavimento	98,00	1,00	98,00

		<b>265,00</b>		<b>265,00</b>
--	--	---------------	--	---------------

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Periodo: 2-2021

Zona: Boltiere - zona Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Ville e villini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.350,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

**Identificativo corpo:** Appartamento P1

#### **Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Appartamento	sup lorda di pavimento	238,00	1,00	238,00
Balconi mq. 22,48 x 25% = mq. 5,62	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
Mansarda (zona abitabile)	sup lorda di pavimento	76,00	1,00	76,00
Balconi mansarda mq. 26,60 x 25% = mq. 6,65	sup lorda di pavimento	6,00	1,00	6,00
		<b>326,00</b>		<b>326,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

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

Periodo: 2-2021

Zona: Boltiere - zona Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 1.350,00

Valore di mercato max (€/mq): 1.700,00

**Identificativo corpo:** Autorimessa PT**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa	sup lorda di pavimento	73,00	1,00	73,00
		<b>73,00</b>		<b>73,00</b>

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

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

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Box

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2-2021

Zona: Boltiere - Centrale/CENTRO URBANO

Tipo di destinazione: Residenziale

Tipologia: Box

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 560,00

Valore di mercato max (€/mq): 690,00

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

I beni sono di fatto uniti in unica unità immobiliare; Il bene non è convenientemente divisibile se non con la compartimentazione indipendente della scala di accesso ove comunque le autorimesse risulterebbero assegnate ad una sola unità immobiliare.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Appartamento PT**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Boltiere (BG), VIALE MONTE GRAPPA n. 36**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Appartamento P1**  
**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Boltiere (BG), VIALE MONTE GRAPPA n. 36**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

**Identificativo corpo: Autorimessa PT**  
**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Boltiere (BG), VIALE MONTE GRAPPA n. 36**  
**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

La stima è effettuata con una metodica di tipo sintetico - comparativo in analisi del quesito peritale.  
 La superficie è computata in ambito commerciale secondo la norma UNI 15733 ex 10750.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Boltiere ;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: di zona ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Borsini immobiliari:  
 prezzo medio di vendita abitazioni in stabili di 2 fascia €/mq. 723,00;  
 prezzo medio di vendita uffici e negozi €/mq. 979,00;

Altre fonti di informazione: Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI); .

### 12.3 Valutazione corpi:

**Appartamento PT. Abitazione di tipo civile [A2]**  
**Boltiere (BG), VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 530.000,00.

Stima di tipo sintetico - comparativa, sulla base di computazione metrica della superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	165,00	€ 2.000,00	€ 330.000,00
Ingresso balconato mq. 8,25 x 25% = mq. 2,06	2,00	€ 2.000,00	€ 4.000,00
Giardino mq. 8959/3= mq. 2986. Mq. 493x10%=mq. 49,3 + mq. 2493x2%=mq. 49,86	98,00	€ 2.000,00	€ 196.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 530.000,00
Valore corpo			€ 530.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 530.000,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 530.000,00
------------------------------------	--------------

**Appartamento P1. Abitazione di tipo civile [A2]  
Boltiere (BG), VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 652.000,00.

Stima di tipo sintetico - comparativa, sulla base di computazione metrica della superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Appartamento	238,00	€ 2.000,00	€ 476.000,00
Balconi mq. 22,48 x 25% = mq. 5,62	6,00	€ 2.000,00	€ 12.000,00
Mansarda (zona abitabile)	76,00	€ 2.000,00	€ 152.000,00
Balconi mansarda mq. 26,60 x 25% = mq. 6,65	6,00	€ 2.000,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 652.000,00
Valore corpo			€ 652.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 652.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 652.000,00

**Autorimessa PT. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Boltiere (BG), VIALE MONTE GRAPPA n. 36**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 65.700,00.

Stima di tipo sintetico - comparativa, sulla base di computazione metrica della superficie commerciale.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa	73,00	€ 900,00	€ 65.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 65.700,00
Valore corpo			€ 65.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 65.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 65.700,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento PT	Abitazione di tipo civile [A2]	265,00	€ 530.000,00	€ 530.000,00
Appartamento P1	Abitazione di tipo civile [A2]	326,00	€ 652.000,00	€ 652.000,00
Autorimessa PT	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	73,00	€ 65.700,00	€ 65.700,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 187.155,00

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

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 1.060.545,00

Valore diritto e quota € 1.060.545,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.060.545,00

**12.6 Regime fiscale della vendita**

dipende dall'acquirente

**Allegati**

allegato a - foto esterne, interne;  
allegato b - visure catastali;  
allegato c - planimetrie catastali;  
allegato d - ispezione ipotecaria;  
allegato e - atti di provenienza;  
allegato f - certificato anagrafico;  
allegato g - atti di assenso costruttivo;  
allegato h - strumentazione urbanistica comunale;  
allegato i - localizzazione dell'esecuzione;  
allegato j - certificato di morte Sig.ra Amadei Geltrude;  
allegato k - mappa catastale;  
allegato l - valori immobiliari;  
allegato m - scheda di controllo;  
allegato n - dichiarazione trasmissione perizia.

27-03-2022

L'Esperto alla stima  
**Arch. Roberto Capra**