

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

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

Corpo: Autorimessa PT	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	27
Corpo: Appartamento PT	27
Corpo: Appartamento P1	28
Corpo: Autorimessa PT	29
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	29
11. STATO DI POSSESSO	29
Corpo: Appartamento PT	30
Corpo: Appartamento P1	30
Corpo: Autorimessa PT	30
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	30
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 m² Totale escluse aree scoperte: 311 m², 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 m², superficie Totale: 73 m², 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

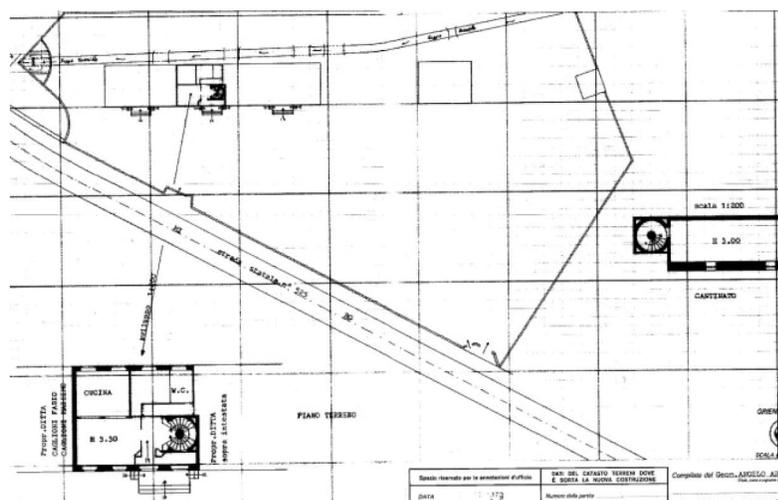
Caratteristiche strutturali	
Balconi	materiale: c.a. condizioni: ottime
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: ottime
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: buone
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente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

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

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

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1975
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	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
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO







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: c.a. condizioni: ottime
Copertura	tipologia: a falde materiale: c.a. condizioni: ottime
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a. condizioni: ottime
Scale	tipologia: a chiocciola materiale: c.a. ubicazione: interna servoscala: assente condizioni: ottime
Solai	tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e

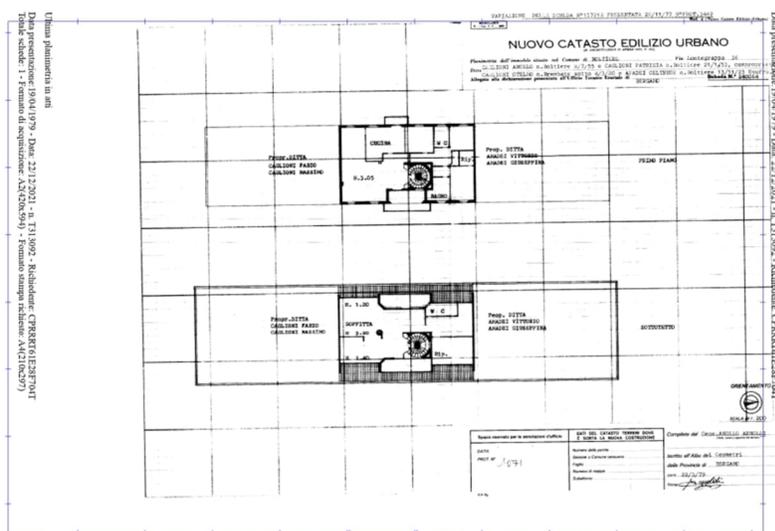
	completamento in opera condizioni: ottime
<i>Strutture verticali</i>	materiale: muratura e c.a. condizioni: ottime
<i>Travi</i>	materiale: c.a. condizioni: ottime
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro verniciato apertura: elettrica condizioni: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

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

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
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/12/2021 - Comune di BOLTIERE (AR58) - 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.

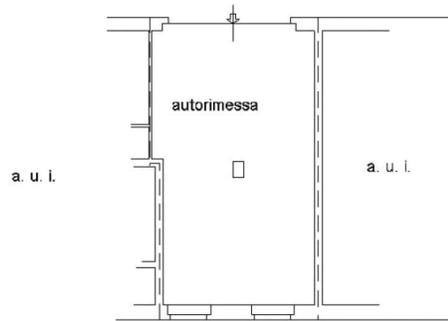
Caratteristiche descrittive

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

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

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:	
<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
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	SI
<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



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

		265,00		265,00
--	--	---------------	--	---------------

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
		326,00		326,00

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
		73,00		73,00

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