



Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 139/2024



PROMOSSA DA
OMISSIS



CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



LOTTO 1



LOTTO 2

PERIZIA DI STIMA



Esperto alla stima: Arch. Marco Scola
Codice fiscale: SCLMRC69H22A794T
Partita IVA: 02782620161
Studio in: Passaggio dei Canonici Lateranensi 9 - 24121 Bergamo
Telefono: 035233555
Email: m.scola@studiopergreffiscola.it
Pec: marco.scola@archiworldpec.it



Beni in **Bergamo (BG)**
Località/Frazione
via Gianforte Suardi 7

Beni in
Via Del Galgario 17

INDICE**Lotto: 001 - appartamento e posto auto**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	6
Corpo: Appartamento con cantina.....	6
Corpo: Posto auto.....	6
2. DESCRIZIONE	7
DESCRIZIONE GENERALE	7
Corpo: Appartamento con cantina.....	7
Corpo: Posto auto.....	10
3. PRATICHE EDILIZIE	11
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	12
Corpo: Appartamento con cantina.....	12
Corpo: Posto auto.....	12
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	12
Corpo: Appartamento con cantina.....	12
Corpo: Posto auto.....	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: Appartamento con cantina.....	14
Corpo: Posto auto.....	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo: Appartamento con cantina.....	15
Corpo: Posto auto.....	15
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	15
Corpo: Appartamento con cantina.....	16
Corpo: Posto auto.....	16
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	16
Corpo: Appartamento con cantina.....	16
Corpo: Posto auto.....	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17

11. STATO DI POSSESSO	17
Corpo: Appartamento con cantina	17
Corpo: Posto auto.....	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	17
Criterio di stima	17
Fonti d'informazione	17
Valutazione corpi.....	18
Adegamenti e correzioni della stima.....	18
Prezzo base d'asta del lotto.....	19
Regime fiscale della vendita	19

Lotto: 002 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	20
Corpo: Autorimessa.....	20
2. DESCRIZIONE	20
DESCRIZIONE GENERALE	20
Corpo: Autorimessa.....	21
3. PRATICHE EDILIZIE	22
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	22
Corpo: Autorimessa.....	22
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	22
Corpo: Autorimessa.....	22
5. CONFORMITÀ CATASTALE	23
Corpo: Autorimessa.....	23
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	23
Corpo:.....	24
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	24
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	24
Corpo: Autorimessa.....	24
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	24
Corpo: Autorimessa.....	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	25
11. STATO DI POSSESSO	25
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	25
Criterio di stima	25
Fonti d'informazione	25

Valutazione corpi.....	25
Adegamenti e correzioni della stima.....	25
Prezzo base d'asta del lotto.....	26
Regime fiscale della vendita.....	26



INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 21-10-2024

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Interventuto: [REDACTED]

Legale Creditore Interventuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Marco Scola

Data nomina: 15-04-2024

Data giuramento: 18-04-2024

Data sopralluogo: 10-06-2024

Cronologia operazioni peritali: Il giorno 10/06/2024 lo scrivente CTU effettuava sopralluogo all'immobile sito in Bergamo, in via Suardi 7 (LOTTO 1) e in via Del Galgario, 17 (LOTTO 2), e procedeva con l'accesso agli immobili, Accesso agli atti presso enti: il 29/04/2024 e 10/06/2024 all' Agenzia delle Entrate, servizio Territorio e Pubblicità Immobiliare; archivio notarile richiesta 26/06/2024 appuntamento in data 22/07/2024 Nelle date 03/07/2024, 02/07/2024, 28/08/2024 accesso agli atti e appuntamenti per verifiche presso Ufficio tecnico e archivi comunali di Bergamo.



Beni in **Bergamo (BG)**
via Gianforte Suardi 7



Beni in
Via Del Galgario 17



Lotto: 001 - appartamento e posto auto



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Gianforte Suardi 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a BERGAMO (BG) il 11/03/1944 cf: OMISSIS, foglio 40, particella 6588, subalterno 26, indirizzo via Gianforte Suardi 7, piano S1 - 2, comune Bergamo, categoria A/2, classe 7, consistenza 6 vani, superficie 125 mq, rendita € € 945,12

Derivante da: - VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 02/04/2020 Pratica n. BG0029637 in atti dal 02/04/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 8350.1/2020) - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - Variazione del 01/07/2014 Pratica n. BG0111313 in atti dal 01/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 34751.1/2014) - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - Impianto meccanografico del 30/06/1987 - Atto del 24/10/1996 Pubblico ufficiale NOT. FARHAT Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 112468 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 5461 registrato in data 11/11/1996 - DONAZIONE - I.U. Voltura n. 24373.1/1996 - Pratica n. 9959 in atti dal 14/01/2003

Confini: a nord-est appartamento int.32, a sud-est cortile comune e vano scale comune, a sud-ovest enti comuni ed appartamento int.30, a nord-ovest appartamento int.30 e cortile comune.

Identificativo corpo: Posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Gianforte Suardi 7

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: sposato - Regime Patrimoniale: separazione dei beni

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a BERGAMO (BG) il 11/03/1944 cf: OMISSIS, foglio 40, particella 4849, subalterno 6, indirizzo via Gianforte Suardi, piano T, comune Bergamo, categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, superficie 12 mq, rendita € € 19,21



Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. - Variazione del 20/06/2014 Pratica n. BG0103194 in atti dal 20/06/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 31937.1/2014) - SCRITTURA PRIVATA del 13/02/1998 in atti dal 24/03/2000 COMPRAVENDITA (n. 7888.1/1998) - VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario - VARIAZIONE del 01/06/1983 in atti dal 01/07/1999 RECUPERO ARRETRATO L. 449/97 (n. 2058.1/1983) - Impianto meccanografico del 30/06/1987 - SCRITTURA PRIVATA del 13/02/1998 Pubblico ufficiale GIANNETTA ANTONIO Sede OSIO SOTTO (BG) Repertorio n. 20311 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7888.1/1998 in atti dal 24/03/2000

Confini: a nord ovest corsello comune, a sud est via Suardi, a nord est e sud ovest altre unità.

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'appartamento si trova in via Suardi n. 7 , il posto auto è adiacente al condominio con entrata da via Suardi n. 7/E

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole (200 mt), negozi di vicinato (in zona), parco pubblico (250 mt), musei (500 mt)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali commerciali terziarie

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 20 mt, stazione treni 1.200 mt, casello autostradale 2 km, aeroporto 5 km

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento con cantina

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

Dati precedenti relativi al corpo: Autorimessa

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'immobile oggetto della procedura è sito al secondo piano, servito da ascensore, di un condominio con accesso da via Suardi, zona semicentrale, in buono stato di manutenzione relativamente all'età del fabbricato. L'appartamento è composto da: ingresso con bussola, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno e due balconi uno sul reparto giorno e l'altro su quello notte. I pavimenti dell'ingresso, soggiorno, disimpegno e bagno sono in marmo, in cucina è graniglia e nelle camere la pavimentazione è in parquet. I rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. Il bagno è composto da lavabo, wc, bidet e vasca. Le porte sono in legno e i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, il portoncino d'ingresso è in legno blindato. Il riscaldamento è centralizzato con caloriferi in ghisa, la produzione dell'acqua calda è garantita da un boiler elettrico posto nel bagno, l'impianto elettrico è sottotraccia. La cantina posta al piano interrato ha pavimento in battuto di cemento e porta in legno a grata. Il cespite è in stato discreto con finiture tipiche dell'epoca di costruzione.

Superficie complessiva di circa mq **145,50**

E' posto al piano: 2

L'edificio è stato costruito nel: ante '67

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.95

L'intero fabbricato è composto da n. 7 piani complessivi di cui fuori terra n. 6 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile in cui è ubicato il cespite si trova in stato di manutenzione discreta, relativamente all'età dello stesso.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e vasistas materiale: legno e vetrocamera protezione: tapparelle materiale protezione: plastica condizioni: discreto
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: soggiorno, ingresso, disimpegno e bagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: parquet a listoncini condizioni: discreto Riferito limitatamente a: camere
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: graniglia condizioni: discreto Riferito limitatamente a: cucina
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: bagno e cucina materiale: ceramica condizioni: discreto Riferito limitatamente a: cucina e bagno

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	non ci è stata fornita dichiarazione di conformità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	centralizzato
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
<i>Note</i>	riscaldamento centralizzato con caloriferi in ghisa con contabilizzatore di calore e termovalvole; non ci è stata fornita dichiarazione di conformità
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO

ASTE
GIUDIZIARIE®



ingresso

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



cucina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno



camera



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

Trattasi di posto auto nel cortile condominiale con accesso carrabile con cancello automatizzato, con pavimentazione in asfalto e copertura con tettoia in lamiera, della dimensione di 12.5 mq

E' posto al piano: T

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: il posto auto è sito nel cortile di un condominio il tutto in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
Cancello	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio



 Pavim. Esterna	apertura: elettrica condizioni: buone
	materiale: asfalto condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Note	relativo al cancello carrale e illuminazione, di cui non ci è stata fornita dichiarazione di conformità
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO



ingresso cortile



posto auto

3. PRATICHE EDILIZIE

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Gianforte Suardi 7

Numero pratica: 6586

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: costruzione stabile abitazioni in via Suardi

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/04/1959 al n. di prot. 6586

NOTE: La pratica in oggetto si ritiene che possa essere l'atto autorizzativo relativo alla costruzione dell'intero condominio in via Suardi 7, ma come dichiarato dall'ufficio Archivi del Comune di Bergamo, la suddetta pratica non è più rinvenibile, quindi non più disponibile per la visione

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Gianforte Suardi 7

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Si è proceduto con complessa ricerca nell'archivio notarile per la consultazione degli atti di proprietà interessati al cespite in oggetto per estrapolare eventuali riferimenti circa le autorizzazioni edilizie indicate, da cui è però emerso solo l'indicazione che le opere relative al fabbricato in cui è ubicata l'unità immobiliare sono iniziati anteriormente al 1° settembre 1967. Recatomi presso il comune di Bergamo Ufficio Archivi, con la Dott.ssa OMISSIS, si sono cercati riferimenti di eventuali pratiche edilizie desunti da atti di proprietà e dalle visure catastali, che avessero interessato l'immobile in oggetto, reperendo la pratica che si ritiene ragionevolmente essere autorizzativa dell'intera costruzione del condominio sito in via Suardi 7, che però non è più disponibile per la consultazione. Di conseguenza lo scrivente non ha potuto procedere con la visione di tavole grafiche allegate e atti documentali autorizzativi della costruzione.

Identificativo corpo: Posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Gianforte Suardi 7

Informazioni in merito alla conformità edilizia: Da atto di proprietà del 26.02.1998 Rep. 20311 Racc. 3391 si evince che il posto auto in oggetto fosse realizzato a seguito del rilascio, da parte del Sindaco del Comune di Bergamo, di C.E. n. 603/82 del 25.10.1982 e n. 1257/82 del 30.12.1982; in seguito a accesso presso gli archivi storici del Comune di Bergamo è emerso che dette pratiche edilizie non trovano riscontro con l'ubicazione e destinazione d'uso del posto auto in oggetto, ma bensì la pratica licenza 1257 del 1982 che doveva essere per un intervento sulla via Suardi, è invece per via Baioni 58 intestata a OMISSIS per sistemazione fabbricato, ed è la variante della licenza 283 del 1981; mentre la licenza 603 del 1981 che doveva essere per un intervento relativo alla via Suardi è invece per via Pitentino intestata a OMISSIS e OMISSIS per ricorritura tetto e rifacimento facciate. Di conseguenza lo scrivente non ha potuto procedere con la visione delle tavole grafiche allegate e atti documentali autorizzativi della costruzione.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Gianforte Suardi 7

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Con deliberazione di Consiglio comunale del 11/04/2024, n. 24 è stato approvato il nuovo PGT. Il nuovo Piano entrerà in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL di Regione Lombardia.
Zona omogenea:	disciplina del tessuto urbano consolidato - ambiti a medio grado trasformabilità- ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixte art. 57
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti fortemente consolidati nei quali il radicamento dell'assetto urbanistico risulta prevalente. 2. Strumenti di intervento Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto disposto dall'art. 4, comma 3. 3. Parametri urbanistici ● Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5, e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq/mq ● Indice di edificabilità massimo (IM): definito mediante applicazione della regola morfologica da calcolare secondo lo schema riportato nell'allegato "Schema di applicazione della regola morfologica" e comunque nel limite massimo di 1,5 mq/mq ● Altezza massima (Hmax): altezza massima derivante dall'applicazione della regola morfologica. Per i soli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto della sagoma e del

	<p>sedime esistenti, si applicano i seguenti parametri: ● Indice di edificabilità di base (IB): la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5 ● Indice di edificabilità massimo (IM): la SL realizzabile all'interno della sagoma esistente. L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da: ● compensazione urbanistica di cui all'articolo 10 delle presenti norme; ● compensazione edilizia di cui all'articolo 11 delle presenti norme; ● misure di incentivazione di cui all'articolo 12 delle presenti norme; ● realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento) ● acquisizione dei diritti dal Registro dei diritti edificatori. Per tutti gli interventi su edifici esistenti che prevedano un incremento della SL esistente, eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme, non è richiesta alcuna misura compensativa e di incentivazione per la quota corrispondente al 20% della medesima (SL esistente eventualmente parametrata). Qualora la regola morfologica trovi oggettive e dimostrate difficoltà di applicazione all'interno del contesto, e ferme restando le modalità di raggiungimento dell'indice massimo come sopra descritte, si applicano i seguenti parametri: ● Superficie lorda massima: quella determinata dall'applicazione dell'indice 1,00 mq per mq di Sf. ● Altezza massima (Hmax): 14 m Per gli interventi su edifici posti in cortina si fa riferimento alle disposizioni specifiche riportate nell'Allegato "Schema di applicazione della regola morfologica". Gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa previsti al precedente punto 2 dovranno essere dimensionati nel rispetto della SL determinata secondo i criteri sopra citati (regola morfologica), demandando allo strumento del piano attuativo la definizione dell'altezza massima e la superficie di massimo inviluppo nel rispetto degli altri parametri. 4. Categorie d'intervento ammesse Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001. 5. Destinazioni escluse Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i seguenti usi: ● Rurale (A) ● Logistica (L) sopra i 250 mq di superficie operativa ● Attività di autotrasporto (AU)</p>
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Identificativo corpo: Posto auto.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Gianforte Suardi 7**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Con deliberazione di Consiglio comunale del 11/04/2024, n. 24 è stato approvato il nuovo PGT. Il nuovo Piano entrerà in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL di Regione Lombardia.
Zona omogenea:	disciplina del tessuto urbano consolidato - ambiti a medio grado trasformabilità- ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixte art. 57
Norme tecniche di attuazione:	Ambiti fortemente consolidati nei quali il radicamento dell'assetto urbanistico risulta prevalente. 2. Strumenti di intervento Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto disposto dall'art. 4, comma 3. 3. Parametri urbanistici ● Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5, e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq/mq ● Indice di edificabilità massimo (IM): definito mediante applicazione della regola morfologica da calcolare secondo lo schema riportato nell'allegato "Schema di applicazione della regola morfologi-

ca” e comunque nel limite massimo di 1,5 mq/mq ● Altezza massima (Hmax): altezza massima derivante dall’applicazione della regola morfologica. Per i soli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto della sagoma e del sedime esistenti, si applicano i seguenti parametri: ● Indice di edificabilità di base (IB): la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell’articolo 5 ● Indice di edificabilità massimo (IM): la SL realizzabile all’interno della sagoma esistente. L’indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da: ● compensazione urbanistica di cui all’articolo 10 delle presenti norme; ● compensazione edilizia di cui all’articolo 11 delle presenti norme; ● misure di incentivazione di cui all’articolo 12 delle presenti norme; ● realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento) ● acquisizione dei diritti dal Registro dei diritti edificatori. Per tutti gli interventi su edifici esistenti che prevedano un incremento della SL esistente, eventualmente parametrata ai sensi dell’articolo 5 delle presenti norme, non è richiesta alcuna misura compensativa e di incentivazione per la quota corrispondente al 20% della medesima (SL esistente eventualmente parametrata). Qualora la regola morfologica trovi oggettive e dimostrate difficoltà di applicazione all’interno del contesto, e ferme restando le modalità di raggiungimento dell’indice massimo come sopra descritte, si applicano i seguenti parametri: ● Superficie lorda massima: quella determinata dall’applicazione dell’indice 1,00 mq per mq di Sf. ● Altezza massima (Hmax): 14 m Per gli interventi su edifici posti in cortina si fa riferimento alle disposizioni specifiche riportate nell’Allegato “Schema di applicazione della regola morfologica”. Gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa previsti al precedente punto 2 dovranno essere dimensionati nel rispetto della SL determinata secondo i criteri sopra citati (regola morfologica), demandando allo strumento del piano attuativo la definizione dell’altezza massima e la superficie di massimo inviluppo nel rispetto degli altri parametri. 4. Categorie d’intervento ammesse Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall’art. 3 del DPR 380/2001. 5. Destinazioni escluse Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i seguenti usi: ● Rurale (A) ● Logistica (L) sopra i 250 mq di superficie operativa ● Attività di autotrasporto (AU)

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Gianforte Suardi 7

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

Identificativo corpo: Posto auto.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Gianforte Suardi 7

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 24/10/1996 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di donazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L’immobile è pervenuto a OMISSIS da atto di donazione di OMISSIS nato a Bergamo il 20/07/1917 cf: OMISSIS.

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

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

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

Note: si rileva che nella trascrizione dell'atto di compravendita in oggetto è indicato come venditore il signor [REDACTED] cf: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], mentre nella visura catastale storica risulta come precedente proprietario il signor [REDACTED] cf: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Concessione Mutuo; A rogito di OMISSIS in data 13/12/2013 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 13/12/2013 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 276.000; Importo capitale: € 138.000.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 05/08/2019 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 30/10/2019 ai nn. OMISSIS; Atto giudiziario del 05/08/2019 dell'Ufficiale Giudiziario Rep. 7013/2019, Atto Esecutivo cautelare verbale pignoramento immobili.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: atto esecutivo cautelare ; A rogito di OMISSIS in data 12/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 20/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Appartamento con cantina

- Trascrizione pregiudizievole:

Ipoteca Giudiziale a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di OMISSIS in data 31/12/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 24/01/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 12/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 20/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Posto auto

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 con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Gianforte Suardi 7

non sono gravati da censo, livello o uso civico

Identificativo corpo: Posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), via Gianforte Suardi 7

non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Gianforte Suardi 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 2.800,00 € annui.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 17.342,21 €. Risultano spese condominiali insolute per il valore di 17.342,21 € al momento della perizia, come da nota dell'amministratore del condominio, si rammenta che chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (spese annue circa 2.800,00 €). Si mette a conoscenza che nel verbale del ██████████ assemblea ordinaria del 07/05/2024 al punto primo viene riportato: "...si evidenziano le situazioni debitorie delle unità immobiliari 22 e 24 per le quali l'assemblea delibera di procedere con il recupero forzoso mediante richiesta di emissione decreto ingiuntivo e quant'altro il Legale ritenesse opportuno...".

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

Identificativo corpo: Posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), via Gianforte Suardi 7

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 120,00 € annui.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 848,44 €.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
--------------	-----------	--------	--------------	------------------------

Appartamento P.2	sup lorda di pavimento	124,00	1,00	124,00
balconi p.2	sup lorda di pavimento	14,50	0,33	4,79
cantina P-1	sup lorda di pavimento	7,00	0,10	0,70
		145,50		129,49

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.

Identificativo corpo: Posto auto

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il posto auto in oggetto sviluppa una superficie di 12.5 mq

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non si ritiene commercialmente vantaggioso l'eventuale divisibilità del lotto

11. STATO DI POSSESSO:

Identificativo corpo: Appartamento con cantina

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Gianforte Suardi 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: L'immobile è occupato dal Sig. OMISSIS e dalla coniuge in regime di separazione dei beni.

Identificativo corpo: Posto auto

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), via Gianforte Suardi 7

Occupato dal debitore e dai suoi familiari

Note: Il bene è occupato dal Sig. OMISSIS e dalla coniuge in regime di separazione dei beni.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, confrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona.

12.3 Valutazione corpi:

Appartamento con cantina. Abitazione di tipo civile [A2] Bergamo (BG), via Gianforte Suardi 7

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 220.133,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento P.2	124,00	€ 1.700,00	€ 210.800,00
balconi p.2	4,79	€ 1.700,00	€ 8.143,00
cantina P-1	0,70	€ 1.700,00	€ 1.190,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 220.133,00
Valore corpo			€ 220.133,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 220.133,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 220.133,00

Posto auto. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Bergamo (BG), via Gianforte Suardi 7

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 18.000,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 18.000,00
Valore corpo			€ 18.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 18.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 18.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Appartamento con cantina	Abitazione di tipo civile [A2]	129,49	€ 220.133,00	€ 220.133,00
Posto auto	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 18.000,00	€ 18.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 23.813,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00



Valore di stima:

Valore intero medio ponderale
Valore diritto e quota



€ 214.319,70
€ 214.319,70

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 214.319,70

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato, è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.





Lotto: 002 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Galgario 17

Quota e tipologia del diritto

Eventuali comproprietari non eseguiti:

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS nato a BERGAMO (BG) il 11/03/1944 cf: OMISSIS, foglio 40, particella 15093, subalterno 27, indirizzo Via Galgario 17, piano S2, comune Bergamo, categoria C/6, classe 10, consistenza 22 mq, superficie 21 mq, rendita € € 111,35

Derivante da: - Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie - Variazione del 04/07/2014 Pratica n. BG0114460 in atti dal 04/07/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 36446.1/2014) - VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/06/1993 in atti dal 10/12/1998 CLASSAMENTO L.449/97 (n. 10487.1/1993) - COSTITUZIONE del 30/06/1993 in atti dal 23/06/1997 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 10487.1/1993) - Atto del 16/12/1998 Pubblico ufficiale NOT. M. BOLZONI Sede BERGAMO (BG) Repertorio n. 37560 - UR Sede BERGAMO (BG) Registrazione n. 8795 registrato in data 28/12/1998 - VENDITA Voltura n. 1618.1/1999 - Pratica n. 135466 in atti dal 14/05/2001 - SCRITTURA PRIVATA del 21/03/1994 Pubblico ufficiale NOT.NOSSA Sede CALUSCO D'ADDA (BG) Repertorio n. 56394 - UR Sede PONTE SAN PIETRO (BG) Registrazione n. 224 registrato in data 08/04/1994 - COMPRAVENDITA Voltura n. 9560.1/1994 - Pratica n. 273939 in atti dal 20/09/2001 - COSTITUZIONE del 30/06/1993 in atti dal 23/06/1997 ALLINEAMENTO DOCFA (n. 10487.1/1993)

Confini: a sud corsello comune, a est altra unità sub 28, a ovest altra unità sub 26, a nord intercapedine-terrapieno.



2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: scuole (200 mt), negozi di vicinato (in zona), parco pubblico (250 mt), musei (500 mt)

Caratteristiche zone limitrofe: miste residenziali commerciali terziarie

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Città Alta.

Principali collegamenti pubblici: fermata autobus 20 mt, stazione treni 1.200 mt, casello autostradale 2 km, aeroporto 5 km

Dati precedenti relativi al corpo: Appartamento con cantina

Caratteristiche zona: Non specificato

Area urbanistica: Non specificato

Servizi presenti nella zona: Non specificato

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Non specificato

Importanti centri limitrofi: Non specificato



Attrazioni paesaggistiche: Non specificato
Attrazioni storiche: Non specificato
Principali collegamenti pubblici: Non specificato
Dati precedenti relativi al corpo: Autorimessa

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Autorimessa con accesso carrale da via Galgario n. 17 e pedonale da via Suardi 4/6 posta al secondo piano interrato rispetto alla via Suardi.

Ingresso carrale con sbarra automatizzata e serranda del box in alluminio, pavimentazione in battuto di cemento; l'autorimessa si sviluppa su una superficie di 21.5 mq

E' posto al piano: S2

ha un'altezza utile interna di circa m. 2.4

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

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile si trova in sufficiente stato di manutenzione.

Caratteristiche descrittive

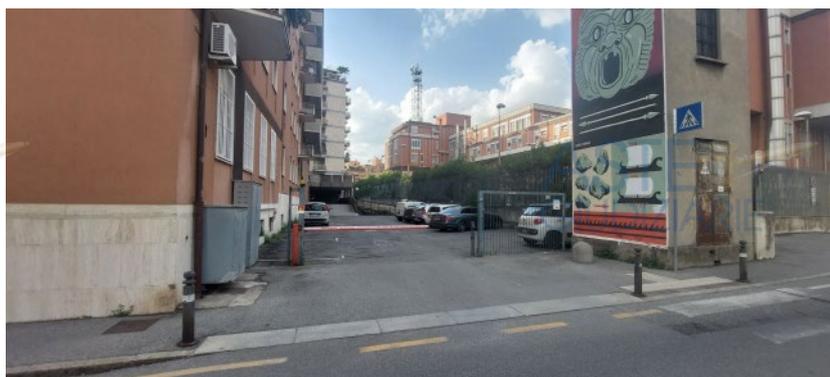
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Cancello</i>	tipologia: sbarra apertura: elettrica condizioni: sufficienti
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: basculante materiale: alluminio condizioni: discreto

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	è relativo all'illuminazione del corsello di accesso e della sbarra automatizzata posta sull'accesso carrale della via Galgario n. 17; non ci è stata fornita dichiarazione di conformità
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO



Autorimessa



Ingresso dalla via Galgario

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 6967

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: costruzione autorimesse interrato

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 26/09/1991 al n. di prot.

Rilascio in data 29/06/1992 al n. di prot. 6967

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Galgario 17

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Galgario 17

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	Con deliberazione di Consiglio comunale del 11/04/2024, n. 24 è stato approvato il nuovo PGT. Il nuovo Piano entrerà in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL di Regione Lombardia.
Zona omogenea:	disciplina del tessuto urbano consolidato - ambiti a medio grado trasformabilità- ambiti urbani a medio grado di trasformabilità della mixe-

<p>Norme tecniche di attuazione:</p>	<p>tè art. 57</p> <p>Ambiti fortemente consolidati nei quali il radicamento dell'assetto urbanistico risulta prevalente. 2. Strumenti di intervento Titolo edilizio diretto, fatto salvo quanto disposto dall'art. 4, comma 3. 3. Parametri urbanistici • Indice di edificabilità di base (IB): valore maggiore tra la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5, e la Superficie lorda prodotta in applicazione dell'indice 0,30 mq/mq • Indice di edificabilità massimo (IM): definito mediante applicazione della regola morfologica da calcolare secondo lo schema riportato nell'allegato "Schema di applicazione della regola morfologica" e comunque nel limite massimo di 1,5 mq/mq • Altezza massima (Hmax): altezza massima derivante dall'applicazione della regola morfologica. Per i soli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente senza demolizione e ricostruzione e nel rispetto della sagoma e del sedime esistenti, si applicano i seguenti parametri: • Indice di edificabilità di base (IB): la Superficie lorda esistente (IP), eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5 • Indice di edificabilità massimo (IM): la SL realizzabile all'interno della sagoma esistente. L'indice di edificabilità massimo può essere raggiunto mediante acquisizione di diritti edificatori derivanti da: • compensazione urbanistica di cui all'articolo 10 delle presenti norme; • compensazione edilizia di cui all'articolo 11 delle presenti norme; • misure di incentivazione di cui all'articolo 12 delle presenti norme; • realizzazione di alloggi classificati come Sa2 in locazione concordata/convenzionata (almeno il 50% dei diritti edificatori in incremento) e in proprietà convenzionata (non più del 50% dei diritti edificatori in incremento) • acquisizione dei diritti dal Registro dei diritti edificatori. Per tutti gli interventi su edifici esistenti che prevedano un incremento della SL esistente, eventualmente parametrata ai sensi dell'articolo 5 delle presenti norme, non è richiesta alcuna misura compensativa e di incentivazione per la quota corrispondente al 20% della medesima (SL esistente eventualmente parametrata). Qualora la regola morfologica trovi oggettive e dimostrate difficoltà di applicazione all'interno del contesto, e ferme restando le modalità di raggiungimento dell'indice massimo come sopra descritte, si applicano i seguenti parametri: • Superficie lorda massima: quella determinata dall'applicazione dell'indice 1,00 mq per mq di Sf. • Altezza massima (Hmax): 14 m Per gli interventi su edifici posti in cortina si fa riferimento alle disposizioni specifiche riportate nell'Allegato "Schema di applicazione della regola morfologica". Gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa previsti al precedente punto 2 dovranno essere dimensionati nel rispetto della SL determinata secondo i criteri sopra citati (regola morfologica), demandando allo strumento del piano attuativo la definizione dell'altezza massima e la superficie di massimo involucro nel rispetto degli altri parametri. 4. Categorie d'intervento ammesse Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 3 del DPR 380/2001. 5. Destinazioni escluse Fatte salve le disposizioni relative al Titolo VI delle presenti norme, non sono ammessi i seguenti usi: • Rurale (A) • Logistica (L) sopra i 250 mq di superficie operativa • Attività di autotrasporto (AU)</p>
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Galgario 17

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi . In forza di atto di compravendita - a

rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: L'immobile è pervenuto a OMISSIS da OMISSIS nata a Bergamo il 21/07/1965

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Ipoteca Giudiziale a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: sentenza di condanna; A rogito di OMISSIS in data 31/12/2020 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 24/01/2023 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento immobiliare a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto esecutivo cautelare; A rogito di OMISSIS in data 12/03/2024 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Uffici pubblicità immobiliare di Bergamo in data 20/03/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: Autorimessa

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: Autorimessa

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Del Galgario 17

non sono gravati da censo, livello o uso civico

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 155,00 € annui.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: 440,90 €.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: Autorimessa

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

L'autorimessa in oggetto sviluppa una superficie di 21.5 mq

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

L'immobile non si ritiene divisibile.

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Il bene è occupato dal Sig. OMISSIS e dalla coniuge in regime di separazione dei beni.

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

Nella determinazione del valore si sono presi in considerazione i caratteri intrinseci dell'edificio, quali il grado di finitura, le caratteristiche strutturali ed impiantistiche, la vetustà, e quelli estrinseci quali le caratteristiche della zona, l'ubicazione rispetto al centro e la dotazione di infrastrutture oltre allo stato di conservazione della porzione immobiliare. Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudentiale della presente stima.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Listino prezzi immobili di Bergamo e Provincia F.I.M.A.A.

Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bergamo e Provincia

Agenzia immobiliari della zona.

12.3 Valutazione corpi:

**Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Via Del Galgario 17**

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 40.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 40.000,00
Valore corpo			€ 40.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 40.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 40.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	0,00	€ 40.000,00	€ 40.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:



Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto

€ 4.000,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 36.000,00

Valore diritto e quota

€ 36.000,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 36.000,00

12.6 Regime fiscale della vendita

Il soggetto esecutato, è proprietario del bene in oggetto in qualità di persona fisica, per cui la vendita immobiliare non sarà soggetta ad IVA.



Allegati

All.1 - Documentazione fotografica

All.2 - Documentazione catastale e visure

All.3 - Planimetrie

All.4 - Autorizzazioni Edilizie

All.5 - Documentazioni varie



11-09-2024



L'Esperto alla stima
Arch. Marco Scola

