

Tribunale di BERGAMO

Debitore:

Registro Procedura: n. 45/2023 Liquidazione Controllata (CII)

nata a il

C.F.

Giudice Delegato: Dott. Vincenzo Scibetta

Liquidatore della Procedura: Dott. Andrea Gabrieli

RAPPORTO DI VALUTAZIONE APPARTAMENTO E AREA URBANA SITI IN PEDRENGO (BG)
--

Esperto alla stima: **Geom. Roberta Micheli**

Geom. Roberta Micheli

Indice

1	GENERALITA' E PREMESSE.....	4
1.1	La natura e i limiti dell'incarico	4
1.2	I documenti, i dati e le fonti utilizzate	4
2	IL METODO DI STIMA	5
3	STATO DI POSSESSO	6
4	PROVENIENZA.....	6
5	GRAVAMI	6
6	CONFINI.....	7
7	ACCERTAMENTI E CONFORMITA' EDILIZIA – NOTIZIE URBANISTICHE	7
8	LA DESCRIZIONE.....	9
9	LA RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO	16

1 GENERALITA' E PREMESSE

1.1 La natura e i limiti dell'incarico

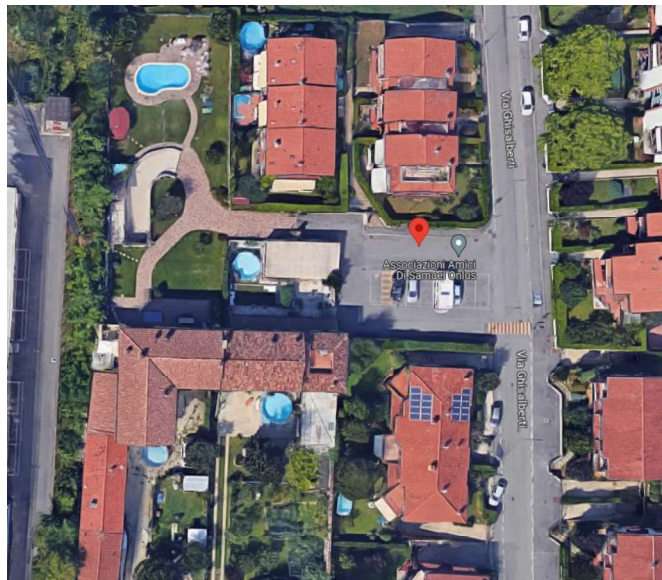
Nell'ambito delle normali attività di inventario e valutazione che la normativa pone in capo al Liquidatore della Procedura, è stato affidato alla sottoscritta l'incarico di provvedere alla valutazione delle unità immobiliari in capo alla . nata

a il , CF

I beni oggetto di perizia sono siti in Comune di Pedrengo (BG), con accesso carrale e pedonale da Via Ghisalberti n. 15b e sono i seguenti:

- 1) quota 1/1 di piena proprietà di appartamento con cantina, catastalmente identificato al NCEU, **foglio 2**, Via Piave n. SN:
 - **mapp. 270/720**, piano T-S1, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 5.0, RC Euro 516,46.
- 2) quota 1/2 di piena proprietà di area urbana, catastalmente identificata al NCEU, **foglio 2**, Via Piave n. 34:
 - **mapp. 270/701**, piano T, categoria F/1, consistenza area urbana di mq. 12.
(Area urbana pertinenziale all'appartamento).

Vista aerea



1.2 I documenti, i dati e le fonti utilizzate

Per l'incarico è stata esaminata, controllata ed utilizzata la seguente documentazione:

- i titoli di provenienza;
- la documentazione ipotecaria;
- la documentazione catastale (visure, estratti mappa, schede di denuncia ecc.).

Tutta la documentazione elencata e utilizzata, ancorché non già inserita nel testo del presente parere, sarà custodita a garanzia dei dati contenuti, nel mio studio a disposizione di chiunque, avendone titolo, ne voglia prendere visione o estrarre copia.

2 IL METODO DI STIMA

Si è adottato il metodo “*sintetico-comparativo*” che prende in considerazione, dopo la necessaria indagine, altri immobili nella zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Oltre all'andamento del mercato immobiliare, la stima considera la consistenza, ubicazione, vetustà, stato di manutenzione/conservazione delle unità immobiliari nonché gli opportuni parametri correttivi che tengano in considerazione l'immediatezza della vendita e la conseguente mancanza di una libera trattativa dettata dalla procedura in corso. Il prezzo base indicato è da ritenersi in ogni modo riferito al bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, visto e piaciuto, alienato in ogni suo diritto, azione, ragione, aderenza, adiacenza, pertinenza, servitù attiva e passiva se e come esistente, come sino ad ora posseduto e pervenuto all'attuale proprietà, venduto a corpo e non a misura, fatte salve tutte le opportune e necessarie verifiche, nonché controlli, eseguibili dall'acquirente. Non si esclude infine la presenza di servitù di impianto o altra natura non rilevate o non rilevabili dai sopralluoghi e dalle ricerche effettuate, facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza, da considerarsi a totale carico dell'acquirente.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- Listino Prezzi Immobili Bergamo FIMAA 2025, edizione 31;
- Banche dati dell'Agenzia delle Entrate;
- pubblicazioni specifiche web che mostrano gli andamenti e le quotazioni immobiliari (es. borsinoimmobiliare.it);
- imprese, società ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza.

La scrivente ritiene opportuno inoltre segnalare che le conclusioni contenute nel presente “rapporto di valutazione”, devono essere necessariamente interpretate alla luce dei seguenti presupposti e limitazioni:

- I criteri di valutazione sono stati di volta in volta espressi e in funzione delle caratteristiche di riferimento, e questo al solo fine di poter assegnare un probabile valore di mercato attendibile e realisticamente realizzabile;
- La valutazione è stata attribuita sulla base delle condizioni economiche e di mercato attuale e alla luce degli elementi di previsione ragionevolmente ipotizzabili, come descritti ai successivi paragrafi. A questo proposito non può non essere tenuta in debita

considerazione la difficoltà di svolgere previsioni nell'attuale contesto economico e finanziario;

- Sebbene la valutazione di merito del valore sia da considerarsi accurata e completa da un punto di vista sostanziale, nulla di quanto contenuto nella relazione deve essere ritenuto una promessa o una rappresentazione certa dei risultati futuri, perché rigorosamente e unicamente legata ai dati e alle informazioni ricevute ed è da ritenersi pertanto riferita e limitata alla data in cui sono state compiute le relative indagini. Inoltre il valore previsionale medio ordinario, può anche discostarsi dal prezzo di vendita effettivamente negoziato in seguito ad un'eventuale trattativa ed è dipendente da fattori soggettivi, quali l'imprevedibile mutevole situazione del mercato e la differente capacità negoziale delle parti.

3 STATO DI POSSESSO

Alla data del 04.05.2026 l'unità immobiliare risulta libera.

4 PROVENIENZA

Atto di **compravendita** del 17.06.2010 nr. 130463 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo, trascritto, a Bergamo in data 23.06.2010 ai n.ri 34640/19431.

5 GRAVAMI

Gravami indicati nell'atto di provenienza:

- **Convenzione edilizia** nn. 32838/23269 del 10.10.1992 (atto del 12.09.1992 n. 46327 Repertorio Notaio Maria Paganoni di Bergamo, convenzione edilizia per attuazione piano di lottizzazione a favore del COMUNE DI PEDRENGO;

- **Servitù** nn. 32895/20976 del 13.06.2005 (atto del 31.05.2005 n. 34735 Repertorio Notaio Ernesto Sico di Bergamo) – ATTO CHE SI ALLEGA INTEGRALMENTE ;

a favore:

contro:

- *costituzione di servitù perpetua di passo pedonale.*

Alla data del 04.03.2024 i beni risultavano gravati da:

- **Ipoteca volontaria** nn. 34641/6447 del 23.06.2010 (atto del 17.06.2010 n. 130464 Repertorio Notaio Giovanni Vacirca di Bergamo);

a favore:

con sede in

contro:

somma iscritta:

somma capitale

scadenza:

- *grava limitatamente in capo al mappale 270/720 e in capo a beni del coobbligato.*

6 CONFINI

Da nord in senso orario (l'Elaborato planimetrico presente in Banca dati dell'Agenzia delle Entrate Sez. Territorio di Bergamo, non risulta aggiornato):

- appartamento piano terra: sub. 719, sub. 721, sub. 5, sub. 721, sub. 701, sub. 733, mapp. 293;
- cantina piano interrato: terrapieno, terrapieno, terrapieno, terrapieno;
- area esterna di pertinenza: sub. 720, sub. 735, sub. 734, sub. 731, sub. 720.

7 ACCERTAMENTI E CONFORMITA' EDILIZIA – NOTIZIE URBANISTICHE

Il fabbricato, ante 1967, è stato oggetto di Concessione Edilizia n. 65/2002 rilasciata in data 19.10.2002 per *ristrutturazione di fabbricato e realizzazione di autorimessa interrata*. Con Denuncia di Inizio Attività presentata in data 28.04.2004 prot. 4483 – PE 33/2004 - è stata richiesta la variante finale alla PE n. 65/2002.

Con Denuncia di Inizio Attività presentata in data 02.07.2004 prot. 6906 – PE 54/2004 - è stata richiesta la realizzazione di piscina prefabbricata – NON RIGUARDA QUESTA U.I..

Con Denuncia di Inizio Attività presentata in data 20.12.2004 prot. 12134 – PE 99/2004 - è stato chiesto un cambio di destinazione d'uso senza opere relativamente ai locali di sgombero a piano terra.

E' stato infine rilasciato in data 06.06.2005 il Certificato di agibilità n. 65/2002, prot. 4772, che però cita il subalterno soppresso a piano terra sub. 715 (originato dalla soppressione dei due subb. 718 e 719) che non includeva il sub. 711. Pertanto andrà richiesto specificatamente il Certificato per il sub. 720 (originato dalla soppressione dei subb. 711 e 718).

Si dichiara la non conformità edilizia e catastale dell'u.i. per i seguenti motivi:

- realizzazione, non autorizzata, di finestra nel locale cabina armadio, delle dimensioni circa di 100/190 cm e la diversa dimensione delle finestre nella camera da letto;
- le misure interne dei locali non corrispondono esattamente a quelle deducibili dalla tavola del cambio di destinazione d'uso (non quotata);
- le bocche di lupo nel locale cantina risultano essere due e non tre.

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato all'interno del quale si trova l'u.i. oggetto di stima risulta inserito nel vigente PGT del Comune di Pedrengo (BG), in Tessuto urbano da consolidare – RES 2 (art. 11 delle NTA).

Si allega stralcio della tavola R1.1 Disciplina del Governo del Territorio.



Legenda

TERRITORI OVE NON E' PREVEDIBILE RILEVANTE TRASFORMAZIONE URBANISTICA

TERRITORI AGRICOLO-NATURALISTICI

	Art. 13 Parco Agricolo		Art. 27 Deposito temporaneo materiali all'aperto
	Art. 13 Territori agricoli di filtro ambientale		Art. 13.22 Area soggetta ad intervento specifico
	Ambiti Agricoli Strategici		Fabbricati di cui è possibile la riorganizzazione morfologica, anche con diradamento, e cessione dei diritti edificatori

TERRITORI URBANIZZATI

	Art. 10 Nucleo di antica formazione		Fabbricati isolati in tessuto residenziale diffuso
	Art. 11 Tessuto urbano da consolidare		Organismi reiterati in tessuto residenziale diffuso
	Art. 11.13 Permessi di Costruire Convenzionati		Fabbricati isolati formati in relazione a strutture territoriali preesistenti
	Art. 11.21 Zona urbana di principale accessibilità		Fabbricati isolati di media o rilevante dimensione in tessuto residenziale diffuso
	Verde privato		Fabbricati ed aree di impianto autoriferito sorti per funzioni di carattere collettivo
	Art. 12 Territori della produzione artigianale e manifatturiera		Art. 12.21 Fabbricati caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile ed agli usi produttivi
			Tessuto produttivo consolidato: organismi autonomi
			Tessuto produttivo consolidato: organismi aggregati
			Tessuto produttivo diffuso
			Tessuto produttivo diffuso ad impianto autoriferito

11 Tessuto urbano da consolidare

DESCRIZIONE

- 11.1 Il PdR classifica come tessuto urbano da consolidare il territorio di costruzione del paese moderno a destinazione prevalentemente residenziale e di servizio alla residenza, avvenuto perlopiù con modalità insediative e tipologiche poco coordinate con la struttura degli spazi pubblici e con il sistema delle giaciture agricole preesistenti. Il Piano delle Regole, con l'ausilio dell'allegato Atlante dei fabbricati, disciplina per esso le modalità di trasformazione dei fabbricati secondo criteri generali, collegati tuttavia ad obiettivi di miglioramento articolati per ambiti omogenei, per tipologia edilizia ed in funzione della posizione rispetto ai tracciati delle relazioni principali. In esso il PdR individua altresì la rete delle relazioni principali da strutturare con il potenziamento della dotazione vegetazionale in riferimento ai sistemi lineari di campo esterni.

AMBITI DI REGOLAZIONE

- 11.2 Nell'ambito del tessuto urbano da consolidare il Piano delle Regole distingue, quali ambiti di regolazione, le seguenti porzioni di tessuto urbano:
- RES.2: Nucleo urbano di Pedrengo
 - RES.3: Borgo originario del ponte
 - RES.4: Insediamenti estensivi di via Giardini
 - RES.5: Insediamenti estensivi di via Levata
 - RES.6: Nucleo di Palazzo
 - RES.7: Insediamenti estensivi di vicolo Sforza
 - RES.8: Nucleo di via Mazzini – via Belvedere
- 11.3 Nelle aree di cui al punto 11.2 si prevedono nel tempo interventi prevalentemente di adeguamento distributivo e funzionale. Il Piano delle Regole opera perché queste trasformazioni costituiscano l'occasione di diminuzione del carico energetico complessivo del tessuto residenziale, miglioramento delle sue prestazioni ambientali, maggiore qualificazione architettonica del tessuto urbano con particolare riferimento ai luoghi pubblici principali. All'interno del tessuto urbano da consolidare il PdR individua le zone direttamente afferenti il sistema della viabilità principale interna, denominate ZONE URBANE DI PRINCIPALE ACCESSIBILITÀ, come zone ove, nel rispetto di specifiche prestazioni ambientali, è ammessa la presenza di più tipologie di usi ritenuti compatibili con il sistema residenziale.

Gli obiettivi di consolidamento urbano, le previsioni di intervento, ed i parametri urbanistici di questi ambiti, per quanto riguarda le tipologie edilizie relative agli insediamenti diffusi di cui all'art. 11.1, sono regolati dalla tabella 1 allegata alle presenti norme. In detta tabella, ai sensi del comma 1 quater dell'art. 65 della l.r. 12/05, sono altresì specificati gli ambiti dove è escluso l'intervento di recupero dei sottotetti esistenti. Negli ambiti dove è ammesso l'intervento di recupero del sottotetto con modifica delle falde o sopralzo, l'intervento deve perseguire anche l'obiettivo di miglioramento del carico energetico dell'intero fabbricato. Il recupero abitativo del sottotetto è comunque subordinato alla corresponsione degli

oneri per esso dovuti. Esso si attua quindi, in relazione alle tipologie edilizie di cui all'art. 8.5, con le seguenti modalità:

TIPOLOGIA EDILIZIA	FATTIBILITÀ ED OBIETTIVI ENERGETICI
1 - insediamenti relazionati alle emergenze morfologiche e territoriali	miglioramento della prestazione energetica del resto del fabbricato del 10%
2 - insediamenti diffusi: 2.1.1 edifici isolati; 2.2 isolati formati in relazione a strutture territoriali preesistenti; 2.4.1 isolati e caratterizzati dalla commistione tra tipologie civili e produttive	carico energetico dell'intero nuovo edificio non superiore al preesistente
2 - insediamenti diffusi: 2.1.2 edifici isolati composti da organismi reiterati	carico energetico dell'intero nuova porzione seriale di edificio non superiore al preesistente - l'intervento in caso di modifica delle falde è di impatto paesaggistico superiore alla soglia di rilevanza ed è ammesso solo se realizzati con progetto unitario esteso all'insieme degli organismi reiterati.
2 - insediamenti diffusi: 2.3 blocchi edilizi di maggiore dimensione	conformità dell'intero edificio alle prestazioni energetiche previste dalla normativa vigente per gli interventi di ristrutturazione o, qualora impraticabile, dimostrata riduzione del carico energetico complessivo. L'intervento è ammissibile solo previo assenso condominiale e dovrà riferirsi ad un progetto di recupero dell'intero sottotetto.
2 - insediamenti diffusi: 2.4.2 caratterizzati dalla commistione tra tipologie civili e produttive, edifici aggregati a fabbricati produttivi	Non ammesso il recupero del sottotetto

DESTINAZIONI D'USO

11.4 Il tessuto urbano da consolidare, con le eccezioni di cui all'allegata tab. I, è destinato prevalentemente a:

- abitazioni individuali e familiari (usi Ufa)
- abitazioni collettive (usi Ufb)

11.5 Sono altresì ammesse le seguenti funzioni complementari e/o compatibili:

- laboratori per la produzione di alimenti in piccola imprenditoria (usi Uca3)
- esercizi commerciali connessi alla residenza (usi Uga con esclusione di agenzie ippiche)
- esercizi di vicinato (usi Uga1)
- esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (usi Ugb) intendendosi assimilati anche i circoli privati con annessa la somministrazione
- attività professionali, servizi sanitari svolti professionalmente e piccola imprenditoria (usi Ugc)
- attività direzionali e di pubblica amministrazione (usi Ud)
- terziario al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Ugd)
- artigianato al servizio della persona, della famiglia e delle attività professionali (usi Uge con esclusione di Uge6)
- servizi sociali integrati alla residenza (usi Ui) con esclusione dell'uso Uig
- attrezzature alberghiere (usi Uh)
- Ai fini del presente piano sono comunque autorizzabili anche le medie strutture di vendita fino a 450 mq se tale superficie è dovuta ad ampliamento di esercizi preesistenti.
- In caso di esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (usi Ugb) di superficie maggiore di 200 mq complessivi o di mutamenti di destinazioni d'uso per altre attività complementari per superficie maggiori di 200mq è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere la dimostrazione e la procedura autorizzatoria di cui all'art. 6.5.

11.6 All'interno delle zone residenziali è sempre consentita la realizzazione di singole attrezzature sportive integrate con la residenza come ad esempio campi da tennis, piscine, campi da bocce, palestre, nel rispetto delle percentuali massime di impermeabilizzazione definite nelle singole previsioni di zona, e delle eventuali norme di tutela se trattasi di zone ad essa soggette.

11.7 All'interno del tessuto urbano da consolidare, salvo le specifiche di ambito contenute nella tabella I, sono esclusi i seguenti usi (così come definiti nell'appendice I "Elenco usi del suolo"): gli usi "Ua", gli usi "Ub", gli usi "Uc", gli usi "Uga2", "Uga3", gli usi "Uig", gli usi "Uo", gli usi "Uq", gli usi "Ur".

11.8 Per gli edifici, individuati graficamente in tav. RI con la lettera P, in quanto Fabbricati prevalentemente produttivi in contesto residenziale, e con la lettera RP, in quanto Fabbricati caratterizzati dalla commistione tra tipologie riferite all'edilizia civile ed agli usi produttivi gli usi in atto sono sempre ammessi oltre agli usi di cui agli art. 11.4 ed 11.5, ed eventualmente in deroga agli usi 11.7, sono ammessi anche gli usi in atto, solo per i fabbricati con la lettera P esclusivamente fino alla cessazione dell'attività senza possibilità di ripresa.

Per Modalità di intervento, Parametri urbanistici, Ulteriori prescrizioni di carattere ambientale e Parcheggi privati si rimanda alle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT.

8 LA DESCRIZIONE

Appartamento posto al piano terra di fabbricato di antica formazione ristrutturato negli anni 2002-2004, composto da ampio locale ingresso/soggiorno, zona pranzo, cucina con camino,

camera da letto con cabina armadio, antibagno e bagno con aerazione forzata e porzione di area esterna (quota di $\frac{1}{2}$). Soffitto con travi in legno a vista. Completa la proprietà la cantina posta al piano interrato con soffitto a volta con mattoni a vista e pavimento in cotto e con due bocche di lupo (il progetto ne prevedeva tre) che permettono il ricambio d'aria. L'altezza misurata sotto trave all'interno dell'abitazione è pari a mt 2,70.

Pavimenti zona giorno e notte: cotto.

Pavimenti e rivestimenti bagni: gres porcellanato e piastrelle in ceramica.

Serramenti e infissi: in legno.

Si segnalano problemi di umidità in risalita soprattutto nella zona notte.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, l'appartamento risultava precedentemente collegato con l'impianto dell'u.i. a piano primo, ora staccato, risulta essere privo di caldaia e con impianto da adeguare e completare (sono presenti i termosifoni).

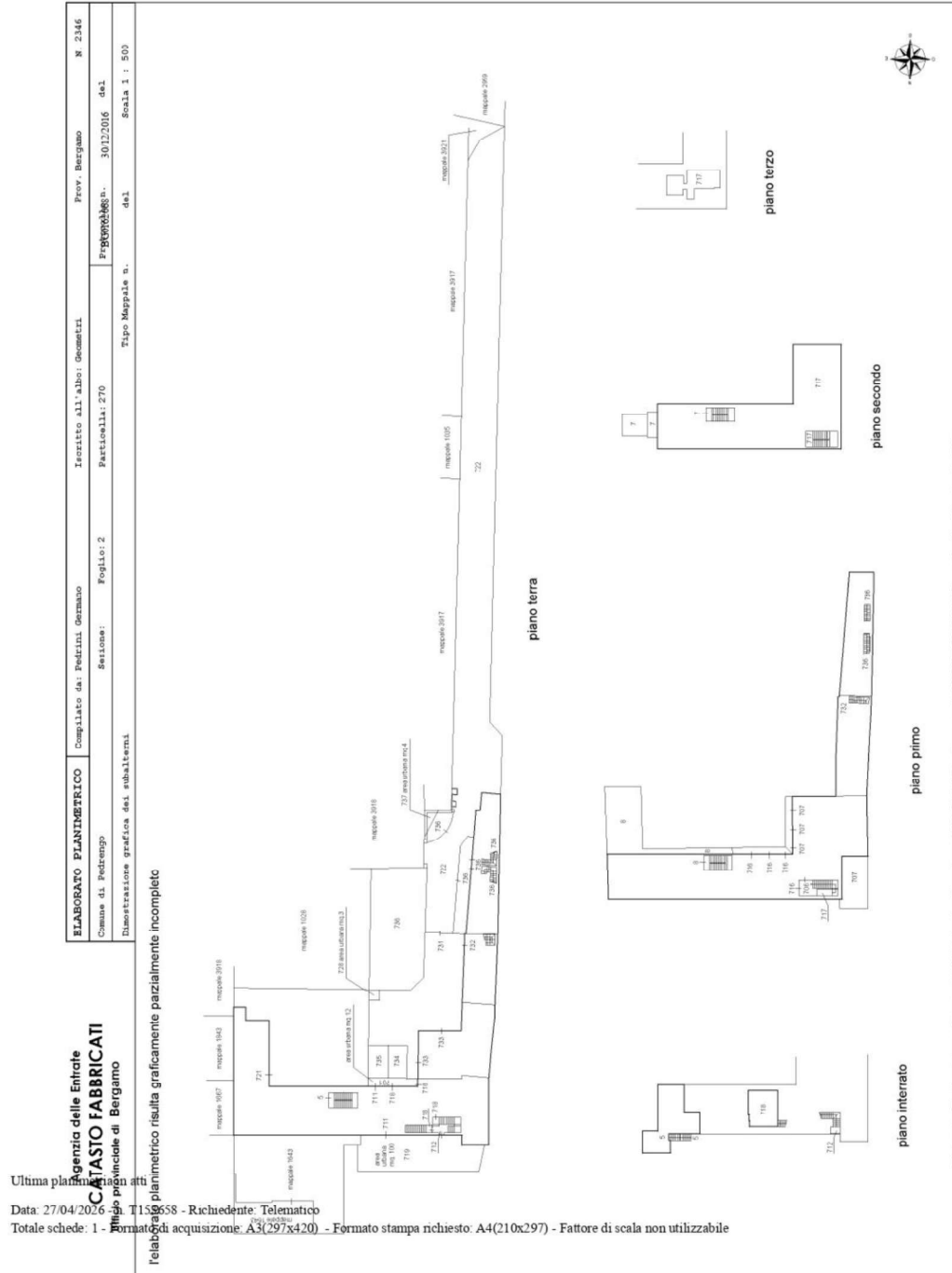
A seguire la cartografia catastale.

ESTRATTO DI MAPPA



ELABORATO PLANIMETRICO

Data: 27/04/2026 - n. T153658 - Richiedente: Telematico



n.b.: l'elaborato planimetrico attualmente in banca dati dell'Agenzia del Territorio di Bergamo non risulta essere aggiornato.

ELENCO SUBALTERNI



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/04/2026
Ora: 12:01:51
Numero Pratica: T153661
Pag: 1 - Segue

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
PEDRENGO		2	270		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	VIA PIAVE	28	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, GRAFFATO AL MAPP. 1643 SUB. 701
6	VIA PIAVE	2	T-1 - 2			AUTORIMESSA
7	VIA PIAVE	28	2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
8	VIA PIAVE	28	1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
9	VIA PIAVE	28	T			AUTORIMESSA
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
701	VIA PIAVE	34	T			AREA URBANA DI MQ. 12
702						SOPPRESSO
703						SOPPRESSO
704						SOPPRESSO
705						SOPPRESSO
706	VIA PIAVE	SN	1			LOCALE DI DEPOSITO
707	VIA PIAVE	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
708						SOPPRESSO
709						SOPPRESSO
710						SOPPRESSO
711						SOPPRESSO
712	VIA PIAVE	SN	S1-T			LOCALE DI DEPOSITO
713						SOPPRESSO
714						SOPPRESSO
715						SOPPRESSO
716	VIA PIAVE	SN	1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
717	VIA PIAVE	SN	T-1 - 2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, GRAFFATO AL MAPP. 1034
718						SOPPRESSO
719	VIA PIAVE	SN	T			AREA URBANA DI MQ. 100
720	VIA PIAVE	SN	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
721	VIA PIAVE	28	T			LAVANDERIA



Direzione Provinciale di Bergamo
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/04/2026
Ora: 12:01:51
Numero Pratica: T153661
Pag: 2 - Fine

722	via molino nuovo	1	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTILE COMUNE AI SUB.730, 732 E 733
723						SOPPRESSO
724						SOPPRESSO
725						SOPPRESSO
726						SOPPRESSO
727						SOPPRESSO
728	via molino nuovo	1	T			AREA URBANA DI MQ. 3
729						SOPPRESSO
730						SOPPRESSO
731	via molino nuovo	1	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTILE COMUNE AI SUB.732 E 733
732	via molino nuovo	1	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
733	via molino nuovo	1	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
734	via molino nuovo	1	T			POSTO AUTO SCOPERTO
735	via molino nuovo	1	T			POSTO AUTO SCOPERTO
736	via molino nuovo	1	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO
737	via molino nuovo	1	T			AREA URBANA DI MQ. 2

Comune PEDRENGO		Sezione	Foglio 2	Particella 1034	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	VIA PIAVE	SN	T-1 - 2-3			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, GRAFFATO AL MAPP.270 SUB.717

Comune PEDRENGO		Sezione	Foglio 2	Particella 1643	Tipo mappale	del:
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
701	VIA PIAVE	28	S1-T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, GRAFFATO AL MAPP.270 SUB.5

Visura telematica

SCHEDA CATASTALE FOGLIO 2 MAPP. 270 SUB. 720

Data: 27/04/2026 - n. T85978 - Richiedente:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bergamo**

Dichiarazione protocollo n. BG0218410 del 07/10/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pedrengo

Via Piave

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 2

Particella: 270

Subalterno: 720

Compilata da:

Scotti Rachele Rosella

Iscritto all'albo:

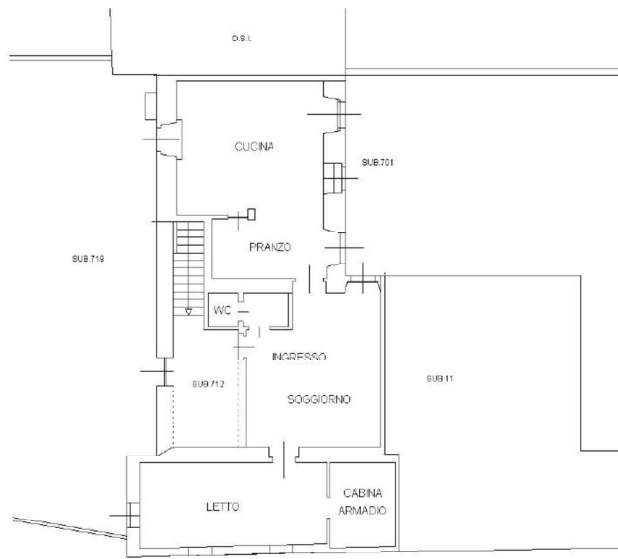
Geometri

Prov. Bergamo

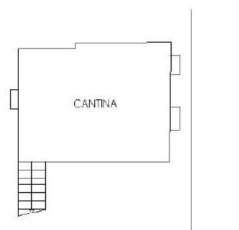
N. 3632

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA H.270



PIANTA PIANO INTERRATO H.239

Ultima planimetria in atti

Data: 27/04/2026 - n. T85978 - Richiedente

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/04/2026 - Comune di PEDRENGO(GH12) - < Foglio 2 - Particella 270 - Subalterno 720 >
VIA PIAVE n. SN Piano T-S1

Documentazione fotografica

L'appartamento



La cantina e l'area di pertinenza**9 LA RICERCA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO**

La scrivente ha considerato le superfici reali, desunte dalle planimetrie catastali e verificate sul posto: sono state calcolate le superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali esclusive (100%). Alle superfici reali così calcolate si applicano i coefficienti di omogeneizzazione (detti anche di ponderazione e/o differenziazione), in relazione alla loro ubicazione e destinazione, ottenendo così la seguente superficie commerciale.

<i>Descrizione</i>	<i>Superficie mq</i>	<i>Coeff. pond.</i>	<i>Sup. ragg.mq</i>
Abitazione piano terra	127,70	1,00	127,70
Cantina	26,67	0,25	6,67
Quota ½ sub. 701	12,00	0,10	0,60
Sommano mq			134,97

Fonti di informazione

- esame della banca dati dei valori di mercato espressi dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate:

Provincia: BERGAMO			
Comune: PEDRENGO (G412)			
Fascia: Centrale			
Zona: CENTRO ABITATO			
Codice zona: B1			
Destinazione: Residenziale			
Tipologia prevalente: Abitazioni civili			
Destinazione prevalente: Residenziale			
Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1350
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1700
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	880	1000
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	780	880
Box	NORMALE	485	710
Ville e Villini	Ottimo	1600	1900
Ville e Villini	NORMALE	1400	1600

- Listino FIMAA 31^a edizione – appartamenti 5-20 anni, valore min. €/mq 1.300,00 ~ valore max €/mq 1.800,00;
- acquisizione diretta presso le agenzie di mediazione immobiliare della zona;
- Sito borsinoimmobiliare.it: abitazioni in stabili di fascia media valore min €/mq 1.242,00 valore max €/mq 1.457,00.

Considerato lo stato attuale della u.i., così come descritto nel precedente capitolo 8, e considerati i costi per il rifacimento/adeguamento degli impianti, viene attribuito il seguente valore di mercato:

Descrizione	Sup. ragg. mq	Valore unitario €/mq	Valore totale €
Abitazione, cantina, quota ½ sub. 701	134,97	1.100,00	148.467,00

DETRAZIONI

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (vizi occulti etc) -15%- € 22.270,05

Spese per sanatoria edilizia da verificare con l'Ufficio Tecnico comunale, comprese spese tecniche, oneri comunali, spese istruttorie, sanzioni, diritti vari, costi catastali per l'aggiornamento della planimetria, rilievi, oneri derivanti dalla necessità di collaudi, ogni altro onere anche se non espressamente indicato, o per gli eventuali ripristini in caso di non sanabilità.....- € 5.000,00

Valore attribuito arrotondato € 121.197,00

(euro centoventunomilacentonovantasette/00)

N.B.: Prezzo base d'asta consigliato, nello stato di fatto, di diritto e nelle condizioni in cui si sono presentati i beni all'ispezione peritale, valutati a corpo e non a misura, a netto delle decurtazioni e dell'abbattimento dovuto all'assenza di garanzia per vizi o mancanza di qualità ed alla difformità della cosa venduta.

Paladina, 4 maggio 2026

L'Esperto incaricato

(Geom. Roberta Micheli)

A circular professional stamp for Geom. Roberta Micheli, Geometra, Bergamo. The stamp contains the text "MICHELI ROBERTA", "GEOMETRA", and "BERGAMO". A handwritten signature, "Roberta Micheli", is written across the stamp in black ink.

Allegato - Atto del 31.05.2005 n. 34735 Repertorio Notaio Ernesto Sico di Bergamo con planimetria allegata.

STUDIO ASSOCIATO
DR. FRANCO SCHIAITARELLI - NOTAIO
DR. ERNESTO SICO - NOTAIO
P.le della Repubblica, 2
Tel. 035.243194 - 243194
Fax 035.234644
24122 BERGAMO

N.34735 di repertorio

N.5857 di raccolta

COMPRAVENDITE e COSTITUZIONE DI SERVITU'

Repubblica Italiana

L'anno duemilacinque, il giorno trentuno del mese di maggio

(31.05.2005)

In Bergamo, nel mio studio sito in Piazzale della Repubblica, 2.

Avanti a me dr. ERNESTO SICO Notaio residente in Bergamo ed

iscritto presso il Consiglio Notarile di Bergamo, sono comparsi i signori:

da una parte:

pensionata;

insegnante;

dall'altra parte;

Detti comparenti, della cui identita' personale io Notaio sono certo,
concordemente fra loro e con il mio consenso, dichiarano di
rinunciare all'assistenza dei testimoni al presente atto, con il quale

REGISTRATO
a BERGAMO

il 8-6-05
n. 6256

Serie 1T
€ 3.723,00

di cui € 175,00
per trascrizione

convengono e stipulano quanto segue.	mappa
La signora _____ accetta ed acquista dalle infracitate	propriet
parti venditrici le seguenti porzioni immobiliari poste	- della c
IN COMUNE DI PEDRENGO	Il prezzo
nel fabbricato per civile abitazione avente accesso dalla Via	
Ghisalberti n.15/b, e nominativamente :	dalla po
- IN PRIMO LUOGO -	quietan
dalla signora _____ per il diritto di usufrutto vitalizio in	
ragione di 1/3 (un terzo) e dalla signora _____ per il diritto	dalla sig
di nuda proprieta' in ragione di 1/3 (un terzo) e per il diritto di piena	ragione
proprieta' in ragione di 2/3 (due terzi), che congiuntamente per	di nuda
l'intero cedono e vendono:	propriet
a) la <u>piena proprieta'</u> della seguente unita' immobiliare:	l'intero c
- appartamento a piano terra costituito da ingresso, camera,	la <u>piena</u>
cabina armadio, soggiorno/cucina, antibagno e bagno, con	Fabbrica
annesso vano cantina a piano interrato;	270 sub.
censito a Catasto Fabbricati, al foglio 2, con il mappale:	Confini:
270 sub.718 , cat.A/2, cl.2, vani 4, RCE 413,17	da un la
b) <u>quota di comproprietà</u> in ragione di 1/2 (un mezzo) dell'area	sub.718,
urbana di pertinenza dell'appartamento sopra descritto;	Il prezzo
censita a Catasto Fabbricati, al foglio 2, con il mappale:	
270 sub.701 , area urbana di mq.12 -	acquire
Confini:	saldo cc
- dell'appartamento e dell'area urbana:	
da un lato mappale 270 sub.719 e 270 sub.712, da un secondo lato	Alle des

	mappale 270 sub.711 e proprieta' di terzi, da un terzo lato
infracitate	proprietà di terzi;
	- della cantina: terrapieno da tre lati.
	Il prezzo della presente vendita, convenuto dalle parti in complessivi
dalla Via	e' stato già versato prima d'ora
	dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia ampia
	quietanza di saldo con espressa rinuncia all'ipoteca legale.
vitalizio in	- IN SECONDO LUOGO -
per il diritto	dalla signora ' per il diritto di usufrutto vitalizio in
to di piena	ragione di 1/3 (un terzo) e dal signor ' per il diritto
mente per	di nuda proprietà in ragione di 1/3 (un terzo) e per il diritto di piena
	proprietà in ragione di 2/3 (due terzi), che congiuntamente per
	l'intero cedono e vendono:
o, camera,	la <u>piena proprietà</u> del ripostiglio a piano terra censito a Catasto
agno, con	Fabbricati, al foglio 2, con il mappale:
	270 sub.711 , cat.c/2, cl.2, mq.19 R.C.E. 39,25
	Confini:
	da un lato mappale 270 sub.719, da un secondo lato mappale 270
o) dell'area	sub.718, da un terzo lato mappale 270 sub.701.
	Il prezzo della presente vendita, convenuto dalle parti in Euro
	e' stato già versato prima d'ora dalla parte
	acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia ampia quietanza di
	saldo con espressa rinuncia all'ipoteca legale.
	ENTI COMUNI
secondo lato	Alle descritte porzioni immobiliari compete la proporzionale quota di

comproprietà sulle parti ed enti comuni del fabbricato di cui fanno	270 sub.1
parte d'sensi di legge e per destinazione.	tutti di p
IN TERZO LUOGO: COSTITUZIONE DI SERVITU'	effettuat
Il signor _____ e la signora _____ ciascuno	accetta,
per i propri diritti (quest'ultima esclusivamente per il diritto di usufrutto	s
vitalizio in ragione di 1/3 (un terzo) sui mappali 2639 e 270/717-1034	onde pc
sotto descritti) costituiscono,	proprietà
A CARICO	Le parti
delle aree a piano terreno nonché a carico del vano scale di loro	esercitat
spettanza, come sopra indicato, site	sub.712
IN COMUNE DI PEDRENGO	carico d
censite rispettivamente :	azzurra
- a Catasto Terreni, foglio 9 (foglio di mappa 2) con i mappali:	riferimen
3188 di are 0.30 RDE 0,20 RAE 0,24	parte de
3195 di are 0.80 RDE 0,80 RAE 0.64	"A".
2639 di are 1.50 RDE 1,01 RAE 1,20	Il corrisp
- a Catasto Fabbricati, foglio 2, con il mappale:	
270 sub.717-1034 , cat.A/2, cl.3, vani 7,5, RCE 910,26	concessi
270 sub.719 , area urbana di mq.100	quietanz
270 sub.712 , cat.C/2, cl.2, mq. 18, RCE 37,18	legale.
ED A FAVORE	La signo
degli immobili siti	autorizzo
IN COMUNE DI PEDRENGO	servente
censiti a Catasto Fabbricati al foglio 2 con i mappali:	essere c
270 sub.718 , cat.A/2, cl.2, vani 4, RCE 413,17	limitrofe.

si fanno **270 sub.711**, cat.c/2, cl.2, mq.19 R.C.E. 39,25

tutti di proprieta' della signora in virtu' dell'acquisto

effettuato col primo e secondo luogo del presente atto, che

ciascuno accetta,

usufrutto **servitu' perpetua esclusivamente di passo pedonale**

17-1034 onde poter accedere dalla pubblica Via Ghisalberti alle unita' di

proprietà della Signora sopra descritte.

Le parti espressamente convengono che detta servitu' viene

e di loro esercitata esclusivamente a carico del vano scala mappale 270

sub.712 per accedere alla cantina a piano interrato, nonche' a

carico delle porzioni di area come meglio raffigurate in colorazione

azzurra e rossa nella planimetria cui si fa pieno ed espresso

i: riferimento, che si allega, previa approvazione e sottoscrizione da

parte dei comparenti e me notaio, al presente atto sotto la lettera

"A".

Il corrispettivo della presente servitu', convenuto dalle parti in Euro

500,00 (cinquecento/00) e' stato gia' versato prima d'ora dalla parte

concessionaria alla parte concedente che ne rilascia ampia

quietanza di saldo, con espressa rinuncia ad ogni diritto di ipoteca

legale.

La signora espressamente consente e pertanto

autorizza sin d'ora che i sopradescritti beni che individuano il fondo

servente della servitu' prima costituita a proprio favore, possono

essere gravati da ulteriori servitu' a favore di unita' immobiliari

limitrofe.

PATTI GENERALI	La signo
1) Gli immobili in oggetto vengono venduti ed asserviti a corpo, nello	mappale
stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, ben noto alla	costituito
parte acquirente e concessionaria, con le relative accessioni e	lottizzazi
pertinenze, nonche' con gli oneri e servitu' attive e passive di qual-	12.09.199
siasi specie.	il 2.10.19
2) Il possesso giuridico ed il materiale godimento, nonche' la	pieno ec
proprieta' di quanto in contratto si intendono trasferiti alla parte	Le parti
acquirente da oggi per tutti gli effetti utili ed onerosi.	che le
3) Le parti venditrici nonche' i concedenti le servitu' assumono nei	locazion
confronti della signora	tutte le garanzie di legge, di-
senza del	sensi del
chiarendo che quanto venduto e asservito e' di loro assoluta	Garantis
proprieta', libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni	qualuna
pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, nonche' da vincoli e da	immobili
diritti reali a terzi spettanti, ad eccezione delle seguenti formalita':	straordin
- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di	giorno c
Bergamo il 29 agosto 1969 ai nn.14568/11272 a favore del Credito	accerta
Bergamasco spa, ordinato di cancellazione dal Giudice	5) Ai sen
dell'Esecuzione del Tribunale di Bergamo con decreto in data 18	urbanisti
marzo 1971 rep.n.10 - cron.n.12;	penali p
- pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di	le ipotes
Bergamo il 27 luglio 1966 ai nn.12441/9770 a favore del Signor Ettore	degli ar
Finardi, ordinato di cancellazione dal Giudice dell'Esecuzione del	dichiar
Tribunale di Bergamo con decreto in data 9.07.2001 n.89/99 Reg.Es -	- che lo
n.2050 Cron.;	immobili

	La signora	si dichiara a conoscenza che l'originario
po, nello	mappale 1034 nonche' il mappale 2639 gravati dalla servitu'	
noto alla	costituita con il presente atto, sono stati oggetto di convenzione di	
essioni e	lottizzazione a favore del Comune di Pedrengo con atto in data	
e di qual-	12.09.1992 rep.n.46327 notaio Maria Paganoni, registrato a Bergamo	
	il 2.10.1992 ed ivi trascritto il 10.10.1992 ai nn.32838/23269, cui si fa	
nche' la	pieno ed espresso riferimento.	
lla parte	Le parti venditrici, ciascuno per i propri diritti, garantiscono inoltre	
	che le porzioni immobiliari in contratto non sono concesse in	
nono nei	locazione e non vi sono diritti di prelazione a favore di terzi anche ai	
egge, di-	sensi delle Leggi 9 dicembre 1998 n.431 e 392/1978.	
assoluta	Garantiscono infine, di essere al corrente con il pagamento di	
ascrizioni	qualunque tassa o imposta comunque afferente le porzioni	
coli e da	immobiliari in oggetto, compresi gli oneri condominiali ordinari e	
alita':	straordinari, impegnandosi a corrispondere quelle dovute sino al	
RR.II. di	giorno dell'effettivo trasferimento dalla proprieta', anche se fossero	
I Credito	accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula.	
Giudice	5) Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia	
data 18	urbanistica ed edilizia, le parti venditrici, consapevoli delle sanzioni	
	penali previste dall'art.76 del T.U. approvato con D.P.R. 445/2000 per	
RR.II. di	le ipotesi di falsita' in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, ai sensi	
or Ettore	degli artt.46 e 47 del citato T.U., sotto la propria responsabilita'	
ione del	dichiarano:	
' Reg.Es -	- che la costruzione del fabbricato di cui fanno parte le porzioni	
	immobiliari in oggetto sono state iniziate in data anteriore al primo	

settembre 1967;	- di vole
- che sono stati eseguiti lavori in virtu' e conformita' di concessione	cui e' si
edilizia rilasciata in data 20.05.1989 n.34/89, di concessione edilizia	stipula
rilasciata in data 19.10.2002 pratica n.65/2002 - prot.n.8383 e relativa	comuni
D.I.A. in variante del 28.04.2004 prot.n.4483 (presa d'atto del	abitazic
17.05.2004 prot.n.4483); di D.I.A. presentata in data 20.12.2004	medesi
prot.n.12134 - P.E.n.99/2004; di D.I.A. presentata in data 2.07.2004	- di n
prot.n.6906 (presa d'atto del 19.07.2004 prot.n.6906);	comur
- che successivamente non sono state effettuate opere, per le quali	e nu
fosse necessario un provvedimento autorizzativo e che la superficie	stesso
complessiva dell'area di pertinenza e' inferiore a mq. 5.000.=.	alle
Le parti venditrici garantiscono la sussistenza di tutti i requisiti per	artic
l'ottenimento della agibilita' delle unita' immobiliari in oggetto ed in	
ogni caso si obbligano, a propria cura e spese, ad ottenere il relativo	7) I be
certificato di agibilita' ove fosse materialmente rilasciato e la parte	venditri
acquirente ne prende atto ed e' consenziente.	- succ
6) Imposte e spese del presente atto e delle dipendenti formalita'	Giusepi
sono a carico della parte acquirente, la quale chiede l'aliquota	dichiar
ridotta dell'imposta di registro, nonché l'imposta fissa ipotecaria e	trascritt
catastale, per il complessivo prezzo di Euro 77.000,00 relativo ai due	della fig
luoghi, a' sensi dell'art.1, primo comma, IV periodo, della tariffa parte	Franco
I allegata al D.P.R. 26.4.1986 n.131 ed all'uopo dichiara:	1991 al
- che le porzioni immobiliari di cui sopra non costituiscono abitazione	- atto c
di lusso secondo i criteri di cui al D.M. 2.8.1969, pubblicato sulla G.U.	data 2
n.218 del 27.8.1969;	n.4798 :

	- di voler trasferire la propria residenza nel territorio del Comune in
ncessione	cui e' situato l'immobile acquistato entro diciotto mesi dalla data di
ne edilizia	stipula del presente atto e di non essere titolare esclusivo, o in
e relativa	comunione con il coniuge, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e
l'atto del	abitazione, di altra casa di abitazione nel territorio del Comune
20.12.2004	medesimo;
2.07.2004	- di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime di
	comunione legale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione
er le quali	e nuda proprietà', di altra casa di abitazione acquistata dallo
superficie	stesso o dal coniuge, con le agevolazioni della prima casa di cui
=.	alle leggi indicate alla lettera "C" della nota 2-bis al predetto
quisiti per	articolo 1) della tariffa parte prima, allegata al D.P.R. 26.4.1986
etto ed in	n.131.
e il relativo	7) I beni qui compravenduti ed asserviti sono pervenuti alle parti
e la parte	venditrici in forza dei seguenti titoli:
	- successione in morte del signor
formalità'	deceduto ab intestato a
l'aliquota	dichiarazione registrata a Bergamo il 23.10.1991 al n.1682/91 ed ivi
tecara e	trascritta il 22.08.1994 ai nn.25938/19153; (atto di rinuncia di eredità'
vo ai due	della figlia a rogito notaio
riffa parte	Franco Schiantarelli rep.n.47972, registrato a Bergamo l'8 agosto
	1991 al n.4429 s.1);
abitazione	- atto di donazione e divisione a rogito notaio Franco Schiantarelli in
sulla G.U.	data 28.08.1992 rep.n.56740, registrato a Bergamo il 14.09.1992 al
	n.4798 s.1v, ivi trascritto il 25.09.1992 ai nn.31458/22401;

- compravendita con atto in data 12 settembre 1992 rep.n.46328
 notaio Maria Paganoni, trascritto a Bergamo il 29 settembre 1992 ai
 nn.31671/22543;
 - atto a mio rogito in data odierna rep.n.34734/5856, in corso di
 registrazione e trascrizione.
 8) Ai sensi e per gli effetti della legge 19.5.1975 n.151 il signor

 dichiara di essere libero di stato, la signora _____
 dichiara di essere vedova, la signora _____
 dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale
 dei beni ma, che quanto in oggetto e' bene personale ex art.179
 c.c. in quanto e' pervenuto per successione mortis causa, la signora

 dichiara di essere vedova.
 9) Le parti dichiarano di avere gia' preso conoscenza della
 documentazione allegata pertanto dispensano me Notaio dalla
 lettura della medesima.
 PATTI SPECIALI
 1) La parte acquirente prende atto ed accetta che l'accesso
 all'appartamento oggetto del presente atto dovra' avvenire
 esclusivamente attraverso la porzione immobiliare di cui al mappale
 270 sub.711 in oggetto a mezzo della servitu' di passo pedonale
 come sopra costituita.
 2) La signora _____ concede al signor _____

 che accetta, diritto di prelazione in caso di alienazione
 a titolo oneroso dei diritti ad essa spettanti sugli immobili oggetto del
 presente atto.

n.46328 Pertanto, la Signora al fine di attuare l'obbligazione
1992 ai di preferenza nell'acquisto a parità di condizioni di cui sopra, si
obbliga a comunicare al signor le condizioni
corso di eventualmente offerte ad essa da terzi e quindi l'offerta in
prelazione, contenente l'indicazione del prezzo, delle altre condizioni
Il signor offerte dal terzo ed il nominativo di quest'ultimo, a mezzo lettera rac-
signora comandata con avviso di ricevimento.
Il signor se intende esercitare il diritto di pre-
e legale lazione allo stesso spettante ha l'onere di comunicare sempre a
art.179 mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, la propria
signora adesione alla offerta di prelazione di cui sopra entro e non oltre il
termine di trenta giorni dal momento della ricezione dell'offerta
a della medesima. Decorso inutilmente tale termine, il diritto si intenderà
o dalla estinto a tutti gli effetti di legge, l'offerente sarà libera di alienare i
diritti alla stessa spettanti al soggetto, al prezzo, ed alle condizioni
tutte come comunicati nell'offerta di prelazione, il tutto entro il termi-
nato massimo di sessanta giorni. Decorso infruttuosamente questo
avvenire termine sarà necessario procedere comunque ad una nuova
appale offerta in prelazione come sopra.
donale Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto, del quale ho dato lettura
ai componenti che approvandolo pienamente con me Notaio lo
sottoscrivono.
nazione Scritto e dattiloscritto da persona di mia fiducia ed integrato di mia
etto del mano, consta di numero tre fogli per undici facciate intere e
quanto alla dodicesima scritta sin qui.

F.to: (

F.to: (

F.to: (

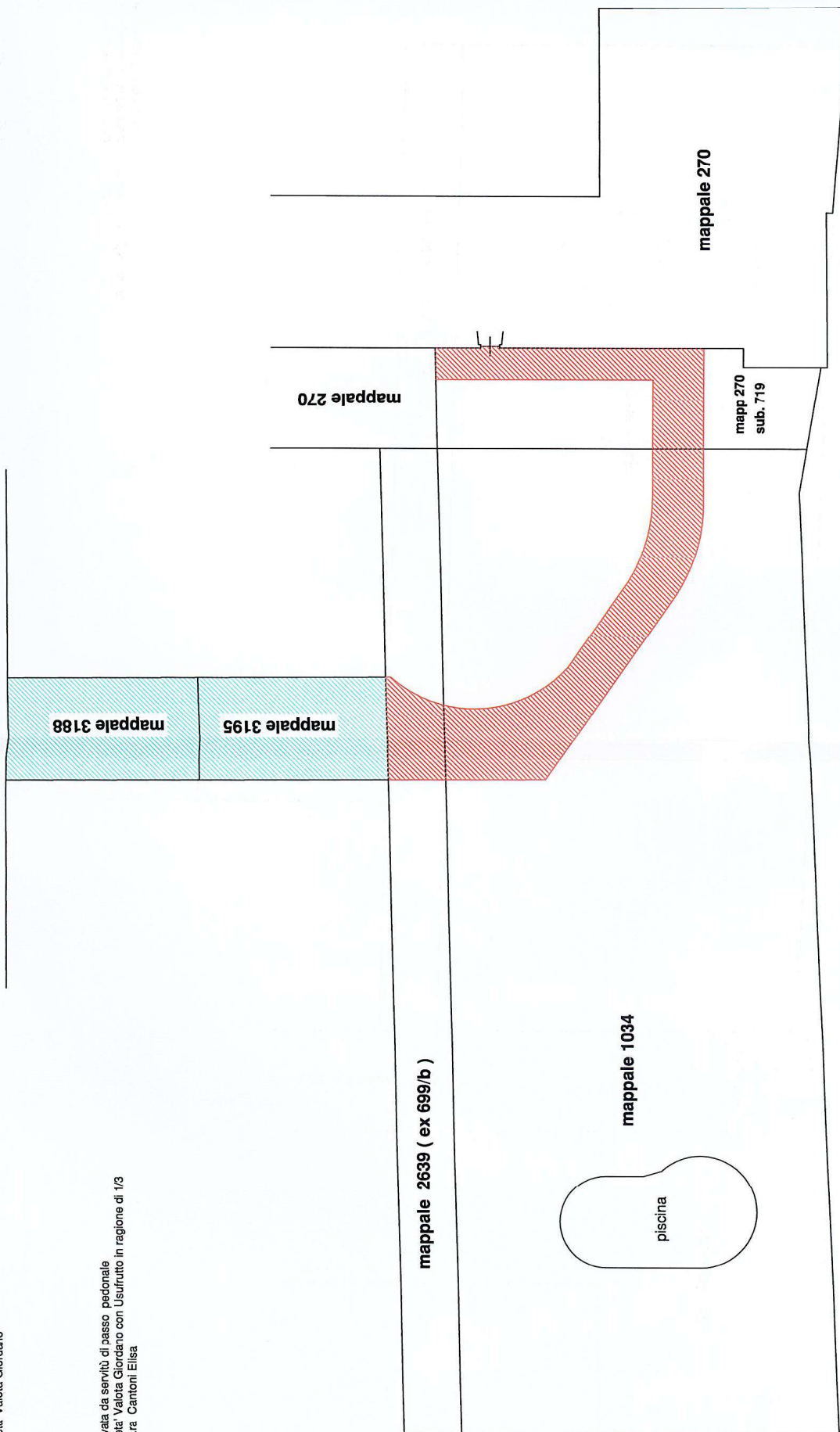
F.to: (

F.to: Ernesto Sico Notaio (L.S.)

ACCESSO DA VIA GHISALBERTI

area gravata da servitù di passo pedonale
di proprietà Valota Giordano

area gravata da servitù di passo pedonale
di proprietà Valota Giordano con Usufrutto in ragione di 1/3
della Sig.ra Cantoni Elisa



PLANIMETRIA GENERALE scala 1:200