

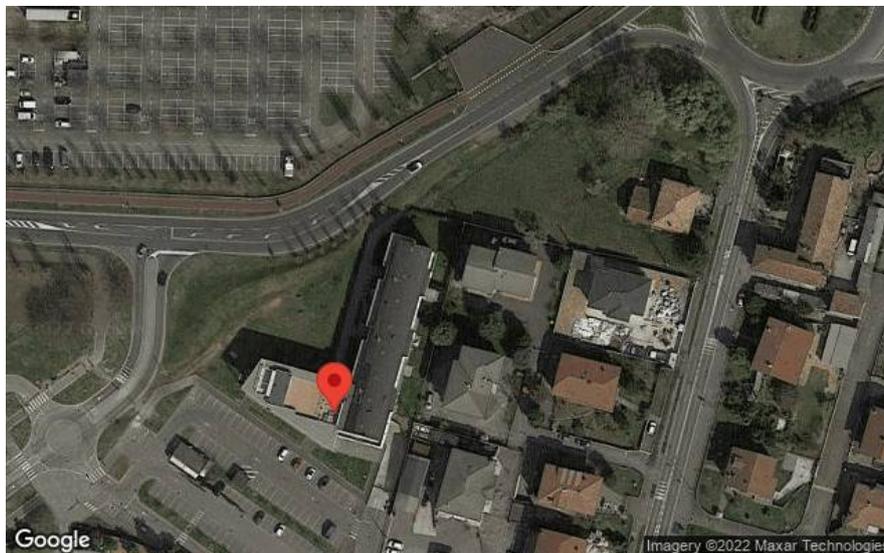
Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 179/2022

PROMOSSA DA
OMISSIS

CONTRO
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott.ssa ANGELA RANDAZZO



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari
Codice fiscale: FRRFBA70H02A794N
Studio in: via Brignoli 12 - 24124 Bergamo
Telefono: 035 231085
Fax: 035 231085
Email: fb2arch@alice.it
Pec: fabio.ferrari@archiworldpec.it

Beni in **Stezzano (BG)**
Località/Frazione
via Mascagni 16

INDICE**Lotto: 001 - abitazione piano terra**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	13
Corpo: A.....	13
2. DESCRIZIONE	13
DESCRIZIONE GENERALE.....	13
Corpo: A.....	14
3. PRATICHE EDILIZIE	14
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	15
Corpo: A.....	15
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	15
Corpo: A.....	15
5. CONFORMITÀ CATASTALE	15
Corpo: A.....	15
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	16
Corpo:.....	16
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	16
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
Corpo: A.....	17
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
Corpo: A.....	17
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	17
11. STATO DI POSSESSO	17
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	18
Criterio di stima.....	18
Fonti d'informazione.....	18
Valutazione corpi.....	18
Adeguamenti e correzioni della stima.....	19
Prezzo base d'asta del lotto.....	19

Lotto: 002 - abitazione piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	20
---	----

Corpo: B.....	20
2. DESCRIZIONE.....	20
DESCRIZIONE GENERALE.....	20
Corpo: B.....	20
3. PRATICHE EDILIZIE.....	21
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	22
Corpo: B.....	22
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	22
Corpo: B.....	22
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	22
Corpo: B.....	22
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	23
Corpo:.....	23
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	23
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	23
Corpo: B.....	23
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	24
Corpo: B.....	24
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	24
11. STATO DI POSSESSO.....	24
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	25
Criterio di stima.....	25
Fonti d'informazione.....	25
Valutazione corpi.....	25
Adeguamenti e correzioni della stima.....	26
Prezzo base d'asta del lotto.....	26

Lotto: 003 - negozio piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	27
Corpo: C.....	27
2. DESCRIZIONE.....	27
DESCRIZIONE GENERALE.....	27
Corpo: C.....	27
3. PRATICHE EDILIZIE.....	28
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	29
Corpo: C.....	29

4. CONFORMITÀ URBANISTICA	29
Corpo: C.....	29
5. CONFORMITÀ CATASTALE	29
Corpo: C.....	29
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	30
Corpo:.....	30
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	30
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	31
Corpo: C.....	31
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	31
Corpo: C.....	31
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	32
11. STATO DI POSSESSO	32
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	32
Criterio di stima.....	32
Fonti d'informazione.....	32
Valutazione corpi.....	33
Adeguamenti e correzioni della stima.....	33
Prezzo base d'asta del lotto.....	33

Lotto: 004 - negozio piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	34
Corpo: D.....	34
2. DESCRIZIONE	34
DESCRIZIONE GENERALE.....	34
Corpo: D.....	34
3. PRATICHE EDILIZIE	35
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	36
Corpo: D.....	36
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	36
Corpo: D.....	36
5. CONFORMITÀ CATASTALE	36
Corpo: D.....	36
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	37
Corpo:.....	37
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	37

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	38
Corpo: D.....	38
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	38
Corpo: D.....	38
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	38
11. STATO DI POSSESSO	39
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	39
Criterio di stima.....	39
Fonti d'informazione.....	39
Valutazione corpi.....	39
Adeguamenti e correzioni della stima.....	40
Prezzo base d'asta del lotto.....	40

Lotto: 005 - autorimessa piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	41
Corpo: E.....	41
2. DESCRIZIONE	41
DESCRIZIONE GENERALE.....	41
Corpo: E.....	41
3. PRATICHE EDILIZIE	42
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	42
Corpo: E.....	43
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	43
Corpo: E.....	43
5. CONFORMITÀ CATASTALE	43
Corpo: E.....	43
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	43
Corpo:.....	44
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	44
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	44
Corpo: E.....	44
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	44
Corpo: E.....	45
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	45
11. STATO DI POSSESSO	45
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	45

Criterio di stima.....	45
Fonti d'informazione.....	45
Valutazione corpi.....	46
Adeguamenti e correzioni della stima.....	46
Prezzo base d'asta del lotto.....	46

Lotto: 006 - autorimessa piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	47
Corpo: F.....	47
2. DESCRIZIONE.....	47
DESCRIZIONE GENERALE.....	47
Corpo: F.....	47
3. PRATICHE EDILIZIE.....	48
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	48
Corpo: F.....	48
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	49
Corpo: F.....	49
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	49
Corpo: F.....	49
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	49
Corpo:.....	50
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	50
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	50
Corpo: F.....	50
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	50
Corpo: F.....	50
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	51
11. STATO DI POSSESSO.....	51
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	51
Criterio di stima.....	51
Fonti d'informazione.....	52
Valutazione corpi.....	52
Adeguamenti e correzioni della stima.....	52
Prezzo base d'asta del lotto.....	52

Lotto: 007 - autorimessa piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	54
Corpo: G.....	54
2. DESCRIZIONE	54
DESCRIZIONE GENERALE.....	54
Corpo: G.....	54
3. PRATICHE EDILIZIE	55
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	55
Corpo: G.....	56
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	56
Corpo: G.....	56
5. CONFORMITÀ CATASTALE	56
Corpo: G.....	56
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	56
Corpo:.....	57
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	57
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	57
Corpo: G.....	57
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	57
Corpo: G.....	58
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	58
11. STATO DI POSSESSO	58
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	58
Criterio di stima.....	58
Fonti d'informazione.....	58
Valutazione corpi.....	59
Adeguamenti e correzioni della stima.....	59
Prezzo base d'asta del lotto.....	59

Lotto: 008 - autorimessa piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	60
Corpo: H.....	60
2. DESCRIZIONE	60
DESCRIZIONE GENERALE.....	60
Corpo: H.....	60

3. PRATICHE EDILIZIE	61
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	61
Corpo: H.....	62
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	62
Corpo: H.....	62
5. CONFORMITÀ CATASTALE	62
Corpo: H.....	62
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	62
Corpo:.....	63
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	63
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	63
Corpo: H.....	63
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	63
Corpo: H.....	64
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	64
11. STATO DI POSSESSO	64
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	64
Criterio di stima.....	64
Fonti d'informazione.....	65
Valutazione corpi.....	65
Adeguamenti e correzioni della stima.....	65
Prezzo base d'asta del lotto.....	65

Lotto: 009 - vano tecnico a piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	67
Corpo: I.....	67
2. DESCRIZIONE	67
DESCRIZIONE GENERALE.....	67
Corpo: I.....	67
3. PRATICHE EDILIZIE	68
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	69
Corpo: I.....	69
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	69
Corpo: I.....	69
5. CONFORMITÀ CATASTALE	69
Corpo: I.....	69

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	70
Corpo:.....	70
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	70
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	70
Corpo: I.....	70
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	71
Corpo: I.....	71
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	71
11. STATO DI POSSESSO	71
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	71
Criterio di stima.....	71
Fonti d'informazione.....	72
Valutazione corpi.....	72
Adeguamenti e correzioni della stima.....	72
Prezzo base d'asta del lotto.....	73

Lotto: 010 - negozio piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	74
Corpo: L.....	74
2. DESCRIZIONE	74
DESCRIZIONE GENERALE.....	74
Corpo: L.....	74
3. PRATICHE EDILIZIE	75
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	76
Corpo: L.....	76
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	76
Corpo: L.....	76
5. CONFORMITÀ CATASTALE	76
Corpo: L.....	76
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	77
Corpo:.....	77
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	77
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	77
Corpo: L.....	77
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	78

Corpo: L.....	78
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	78
11. STATO DI POSSESSO.....	78
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	79
Criterio di stima.....	79
Fonti d'informazione.....	79
Valutazione corpi.....	79
Adeguamenti e correzioni della stima.....	80
Prezzo base d'asta del lotto.....	80

Lotto: 011 - negozio piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....	81
Corpo: M.....	81
2. DESCRIZIONE.....	81
DESCRIZIONE GENERALE.....	81
Corpo: M.....	81
3. PRATICHE EDILIZIE.....	82
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....	83
Corpo: M.....	83
4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....	83
Corpo: M.....	83
5. CONFORMITÀ CATASTALE.....	84
Corpo: M.....	84
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	84
Corpo:.....	84
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	84
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	85
Corpo: M.....	85
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE.....	85
Corpo: M.....	85
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ.....	85
11. STATO DI POSSESSO.....	85
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO.....	86
Criterio di stima.....	86
Fonti d'informazione.....	86
Valutazione corpi.....	86

Adeguamenti e correzioni della stima.....87
Prezzo base d'asta del lotto.....87

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa ANGELA RANDAZZO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 15-12-2022 alle 11:00

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Legale Creditore Intervenuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Arch. Fabio Ferrari

Data nomina: 04-09-2022

Data giuramento: 08-09-2022

Data sopralluogo: 13-10-2022

Cronologia operazioni peritali: 10-10-2022 e 18-1-02022 catasto e conservatoria, 13-10-2022 e 28-10-2022 sopralluogo Stezzano, 10-11-2022 accesso atti comune di Stezzano.

Beni in **Stezzano (BG)**
via Mascagni 16

Lotto: 001 - abitazione piano terra

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mascagni 16

Note: unità immobiliare residenziale piano terra con giardino di pertinenza su doppio affaccio.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 7644, subalterno 12, indirizzo via Mascagni 16, piano T, comune Stezzano, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 98 mq (88), rendita € 555,19
Confini: a nord con vano scala comune e con proprietà di terzi, ad ovest giardino esclusivo in distacco con passaggio pedonale comune, a sud con proprietà di terzi e ad est giardino esclusivo in distacco con proprietà di terzi.

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

sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in via Mascagni n. 16 a Stezzano all'interno di un complesso abitativo di quattro piani fuori terra e un piano interrato, in zona mista residenziale commerciale ubicata sul confine nord del paese, in prossimità del Kilometro Rosso, polo aziende per l'innovazione e nelle immediate vicinanze del cimitero. L'area è servita da un ampio parcheggio e prossima alle principali vie di collegamento. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde con copertura parzialmente piana e/o a botte. L'unità immobiliare residenziale è accessibile direttamente dall'ingresso e vano scala condominiale dai passaggi comuni aperti al piano terra.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso - polo aziende per l'innovazione.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale unifamiliare al piano terra in complesso residenziale, con affacci ad est e ad ovest. Il bene è provvisto di area di pertinenza esclusiva a giardino su entrambi gli affacci.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

soggiorno e zona pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere, due bagni, due aree giardino.

I pavimenti sono in piastrelle effetto legno in tutti i locali.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinte nei vari locali e con rivestimento in piastrelle nei bagni e in zona cottura.

I serramenti dell'abitazione sono in legno verniciato bianco con vetrocamera, muniti di tapparelle in alluminio.

L'ingresso dell'abitazione è con porta blindata; le porte interne sono a battente o scorrevoli in legno verniciato.

I bagni sono attrezzati con lavandino, sanitari in ceramica sospesi e box doccia.

Superficie complessiva di circa mq **204,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16b; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di conservazione ottimo con regolare manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	a pavimento centralizzato
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 131/2010 e successive varianti.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione residenziale-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 22/09/2011 al n. di prot. 9105

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 74/2013

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: variante 1
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 3861
 Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 151/2014

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: variante 2
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 30/09/2014 al n. di prot. 6593
 Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 138/2015

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: variante 3
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 27/10/2015 al n. di prot. 9374
 Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mascagni 16

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mascagni 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	residenziale di consolidamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	piano attuativo convenzionato Ambito di trasformazione n.7 via Mascagni
Estremi delle convenzioni:	delibera di giunta comunale n.149 del 30-11-2010
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mascagni 16

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto conferimento società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a margine annotazione a trascrizione n.4496 del 19-06-2020 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. La particella 7644 catasto terreni deriva dalle particelle 6267 e 7147 ex 6266.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.7147

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di cessione diritti reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266 e part.5522

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2012 ai nn. OMISSIS; Note: a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava su f.9 part.6267 e part.7147.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2020 ai nn. OMISSIS; a favore di Banco BPM Spa contro OMISSIS tra gli altri grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.704, sub.705, sub.56, sub.59, sub.63, sub.70, sub.74, sub.80.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione domanda giudiziale esecuzione in forma specifica; A rogito di OMISSIS in data 07/01/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 26/02/2021 ai nn. OMISSIS; a favore di Serventi Gonzalo Renato contro OMISSIS grava su f.3 part.7644 sub.2 e sub.74.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2022 ai nn. OMISSIS; grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.56, sub.59, sub.63, sub.74, sub.80, sub.704, sub.705.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

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: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stezzano (BG), via Mascagni 16
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: A2

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: A

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area esterna	superf. esterna lorda	124,00	0,10	12,40
abitazione	sup lorda di pavimento	80,00	1,00	80,00
		204,00		92,40

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 17/01/2019 non registrato per l'importo di euro 202.000,00

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: In data 26-2-2021, a favore del signor Serventi, trascritta domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del 7-01-2021 relativa alla promessa di vendita non registrata e non trascritta del 17-01-2019.

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:

a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;

b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;

c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro.

Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1250,00 / 1650,00;

Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2]**

Stezzano (BG), via Mascagni 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 138.600,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area esterna	12,40	€ 1.500,00	€ 18.600,00

abitazione	80,00	€ 1.500,00	€ 120.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 138.600,00
Valore corpo			€ 138.600,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 138.600,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 138.600,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Abitazione di tipo civile [A2]	92,40	€ 138.600,00	€ 138.600,00

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.930,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 131.670,00

Valore diritto e quota € 131.670,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 131.670,00

Lotto: 002 - abitazione piano terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: B.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mascagni 16**

Note: unità immobiliare residenziale piano terra con giardino di pertinenza su doppio affaccio.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 7644, subalterno 13, indirizzo via Mascagni 16, piano T, comune Stezzano, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie 124 mq (112), rendita € 666,23

Confini: a nord con proprietà di terzi, ad ovest giardino esclusivo in distacco con passaggio pedonale comune, a sud con vano scala comune e con proprietà di terzi e ad est giardino esclusivo in distacco con proprietà di terzi.

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

sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Mascagni n. 16 a Stezzano all'interno di un complesso abitativo di quattro piani fuori terra e un piano interrato, in zona mista residenziale commerciale ubicata sul confine nord del paese, in prossimità del Kilometro Rosso, polo aziende per l'innovazione e nelle immediate vicinanze del cimitero. L'area è servita da un ampio parcheggio e prossima alle principali vie di collegamento. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde con copertura parzialmente piana e/o a botte. L'unità immobiliare residenziale è accessibile direttamente dall'ingresso e vano scala condominiale dai passaggi comuni aperti al piano terra.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso - polo aziende per l'innovazione.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **B**

Il bene consiste in un'unità immobiliare residenziale unifamiliare al piano terra in complesso residenziale, con affacci ad est e ad ovest. Il bene è provvisto di area di pertinenza esclusiva a giardino su entrambi gli affacci.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare residenziale, che così si compone:

soggiorno e zona pranzo con angolo cottura, disimpegno, tre camere, due bagni, due aree giardino.

I pavimenti sono in piastrelle effetto legno in tutti i locali.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato nei vari locali e con rivestimento in piastrelle nei bagni.

I serramenti dell'abitazione sono in legno verniciato bianco con vetrocamera, muniti di tapparelle in alluminio.

L'ingresso dell'abitazione è con porta blindata; le porte interne sono a battente o scorrevoli in legno verniciato.

I bagni sono attrezzati con lavandino, sanitari in ceramica sospesi e box doccia.

Superficie complessiva di circa mq **270,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16c; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,70

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di conservazione ottimo con regolare manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	recente
<i>Note</i>	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	a pavimento centralizzato
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	recente
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 131/2010 e successive varianti.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione residenziale-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 22/09/2011 al n. di prot. 9105

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 74/2013

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 1

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 3861

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 151/2014

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 2

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/2014 al n. di prot. 6593

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 138/2015

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 3

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/10/2015 al n. di prot. 9374

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mascagni 16

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mascagni 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	residenziale di consolidamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	piano attuativo convenzionato Ambito di trasformazione n.7 via Mascagni
Estremi delle convenzioni:	delibera di giunta comunale n.149 del 30-11-2010
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: B.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via Mascagni 16

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto conferimento società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a margine annotazione a trascrizione n.4496 del 19-06-2020 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. La particella 7644 catasto terreni deriva dalle particelle 6267 e 7147 ex 6266.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.7147

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di cessione diritti reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266 e part.5522

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di ; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2012 ai nn. OMISSIS; Note: a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava su f.9 part.6267 e part.7147.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2020 ai nn. OMISSIS; a favore di Banco BPM Spa contro OMISSIS tra gli altri grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.704, sub.705, sub.56, sub.59, sub.63, sub.70, sub.74, sub.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2022 ai nn. OMISSIS; grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.56, sub.59, sub.63, sub.74, sub.80, sub.704, sub.705.

Dati precedenti relativi ai corpi: B

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: B

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Stezzano (BG), via Mascagni 16

no

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** 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:** B

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area esterna	superf. esterna lorda	168,00	0,10	16,80
abitazione	sup lorda di pavimento	102,00	1,00	102,00
		270,00		118,80

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2018 non registrato per l'importo di euro 4.440,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 4+4

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il signor OMISSIS occupa l'immobile in forza di contratto di locazione, non registrato, sottoscritto in data 1.10.2018 con la Termoasfalti SAS di Olli Artur & C.. La società Termoasfalti SAS di Olli Artur & C. ha disponibilità dell'immobile a fronte di una promessa di vendita non datata, non registrata e non trascritta, con OMISSIS (ora OMISSIS), società proprietaria degli immobili pignorati prima del conferimento di ramo d'azienda nella OMISSIS.

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:

- a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;
- b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;
- c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro.

Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare faip;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1250,00 / 1650,00;

Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**B. Abitazione di tipo civile [A2]****Stezzano (BG), via Mascagni 16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 178.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area esterna	16,80	€ 1.500,00	€ 25.200,00
abitazione	102,00	€ 1.500,00	€ 153.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 178.200,00
Valore corpo			€ 178.200,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 178.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 178.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
B	Abitazione di tipo civile [A2]	118,80	€ 178.200,00	€ 178.200,00

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 8.910,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 169.290,00

Valore diritto e quota € 169.290,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 169.290,00

Lotto: 003 - negozio piano terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** C.**Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16**

Note: unità immobiliare commerciale piano terra con area di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 7644, subalterno 14, indirizzo via Mascagni 16, piano T, comune Stezzano, categoria C/1, classe 3, consistenza 59 mq, superficie 78 mq, rendita € 1770,36

Confini: a nord con proprietà di terzi e vano scala comune, ad ovest con proprietà di terzi, a sud con area di pertinenza esclusiva verso area comune e parcheggio, ad est con proprietà di terzi e rampa carrale comune.

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

sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Mascagni n. 16 a Stezzano all'interno di un complesso abitativo di quattro piani fuori terra e un piano interrato, in zona mista residenziale commerciale ubicata sul confine nord del paese, in prossimità del Kilometro Rosso, polo aziende per l'innovazione e nelle immediate vicinanze del cimitero. L'area è servita da un ampio parcheggio e prossima alle principali vie di collegamento. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde con copertura parzialmente piana e/o a botte. L'unità immobiliare commerciale è accessibile direttamente al piano terra dall'area esterna fronte sud verso il parcheggio.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso - polo aziende per l'innovazione.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo C

Il bene consiste in un'unità immobiliare commerciale al piano terra in complesso residenziale-commerciale, con affaccio a sud. Il bene è provvisto di area antistante pavimentata di pertinenza esclusiva.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare commerciale, per attività di massaggi, che così si compone:

ingresso con reception, tre salette trattamenti attrezzate con doccia-vasca-lavandino, antibagno e bagno, area esterna antistante.

I tavolati divisori interni sono realizzati in cartongesso.

I pavimenti sono in piastrelle in tutti i locali.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato nei vari locali e con rivestimento in piastrelle in bagno e zone umide.

Il serramento del bagno è in legno verniciato bianco con vetrocamera, munito di tapparelle in alluminio, Le vetrine sono con serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera.

Le porte interne sono a battente in legno verniciato.

Il bagno è attrezzato con lavandino e sanitari a terra tipo per disabili.

Superficie complessiva di circa mq **111,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di conservazione ottimo con regolare manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adequamento	recente
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto clima autonomo caldo freddo con split e macchina esterna
Epoca di realizzazione/adequamento	recente
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 131/2010 e successive varianti.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione residenziale-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 22/09/2011 al n. di prot. 9105

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 74/2013

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 1

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 3861

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 151/2014

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: variante 2
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 30/09/2014 al n. di prot. 6593
 Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 138/2015

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: variante 3
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 27/10/2015 al n. di prot. 9374
 Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 195/2017

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA
 Per lavori: opere interne
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 13/10/2017 al n. di prot. 10807 52

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: C.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: C.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	residenziale di consolidamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	piano attuativo convenzionato Ambito di trasformazione n.7 via Mascagni
Estremi delle convenzioni:	delibera di giunta comunale n.149 del 30-11-2010
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: C.**

Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza nella planimetria catastale dei tavolati divisori interni

Regolarizzabili mediante: variazioni catastali per diversa distribuzione

Descrizione delle opere da aggiornare: tavolati divisori interni

Oneri di regolarizzazione	
variazione catastale	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto conferimento società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a margine annotazione a trascrizione n.4496 del 19-06-2020 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. La particella 7644 catasto terreni deriva dalle particelle 6267 e 7147 ex 6266.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.7147

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di cessione diritti reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266 e part.5522

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria attiva a favore di ; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2012 ai nn. OMISSIS; Note: a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava su f.9 part.6267 e part.7147.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2020 ai nn. OMISSIS; a favore di Banco BPM Spa contro OMISSIS tra gli altri grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.704, sub.705, sub.56, sub.59, sub.63, sub.70, sub.74, sub.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2022 ai nn. OMISSIS; grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.56, sub.59, sub.63, sub.74, sub.80, sub.704, sub.705.

Dati precedenti relativi ai corpi: C

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: C

Negozi, botteghe [C1] sito in Stezzano (BG), via Mascagni 16
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 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: C

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area esterna	superf. esterna lorda	42,00	0,10	4,20
negozio	sup lorda di pavimento	69,00	1,00	69,00
		111,00		73,20

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 15/11/2018 registrato per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il più probabile valore medio di mercato del canone di locazione per il bene pignorato con metodo combinato comparativo dai valori di rendimento e di locazione di mercato: - rendita catastale x coeff. categoria x coeff. rivalutazione x valore min. locazione 10% = € 1770,36 x 42,84% x 10% = € 7.584,22 canone annuo; - valore medio locazione di mercato Agenzia Entrate x sup. immobile x 12 mesi = € 10,00 x mq. 59,00 x 12 = € 7.080,00 canone annuo. Per arrotondamento, il più probabile valore medio del canone di locazione dell'immobile pignorato, è di: = € 7.332,00 canone annuo. Canone minimo non inferiore di più di un terzo, ovvero: € 7.332,00 x 2/3 = € 4.888,00 < € 8.400,00. Si evince che il canone di locazione annuo stipulato di € 8.400,00 risulta congruo..

Registrato a Ponte San Pietro il 17/12/2018 ai nn.02716 serie 3T cod.id. TN218T0027160000F

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 14/11/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Note: L'immobile è oggetto di un contratto di locazione stipulato in data 15-11-2018 tra OMISSIS e OMISSIS, registrato in data 17-12-2018 con canone annuo di locazione convenuto in € 3.000,00 oltre iva; il canone di locazione convenuto tra le parti è da considerarsi vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.; canone minimo inferiore di più di un terzo del giusto prezzo, ovvero: € 7.332,00 x 2/3 = € 4.888,00 > € 3.000,00 locazione MiGestioni non congruo. La conduttrice OMISSIS, con contratto del 15-11-2018, registrato in data 17-12-2018, concedeva in sub-locazione l'immobile alla signora OMISSIS, per un canone annuo convenuto di € 8.400,00 oltre iva. La signora OMISSIS nell'esercizio dell'attività d'impresa è subentrata a titolo di erede alla signora OMISSIS, deceduta, che precedentemente, con scrittura privata autenticata in data 28-02-2019, aveva acquistato l'attività d'impresa (operatore in discipline bio-naturali) dalla signora OMISSIS, titolare della omonima ditta individuale, succedendo nella posizione di conduttrice nel contratto di sub-locazione ad uso commerciale stipulato in data 15-11-2018 tra OMISSIS e la cedente OMISSIS.

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:

- a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;
- b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;
- c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro.

Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400,00 / 2000,00;

Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

C. Negozi, botteghe [C1]

Stezzano (BG), via Mascagni 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 131.760,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area esterna	4,20	€ 1.800,00	€ 7.560,00
negozio	69,00	€ 1.800,00	€ 124.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 131.760,00
Valore corpo			€ 131.760,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 131.760,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 131.760,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
C	Negozi, botteghe [C1]	73,20	€ 131.760,00	€ 131.760,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.588,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 400,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 124.772,00

Valore diritto e quota € 124.772,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 124.772,00

Lotto: 004 - negozio piano terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: D.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16**

Note: unità immobiliare commerciale piano terra con area di pertinenza.

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 7644, subalterno 15, indirizzo via Mascagni 16, piano T, comune Stezzano, categoria C/1, classe 3, consistenza 58 mq, superficie 76 mq, rendita € 1740,36

Confini: a nord con vano scala comune e area esterna comune, ad ovest con area esterna comune, a sud con area di pertinenza esclusiva verso area comune e parcheggio, ad est con proprietà di terzi.

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

sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Mascagni n. 16 a Stezzano all'interno di un complesso abitativo di quattro piani fuori terra e un piano interrato, in zona mista residenziale commerciale ubicata sul confine nord del paese, in prossimità del Kilometro Rosso, polo aziende per l'innovazione e nelle immediate vicinanze del cimitero. L'area è servita da un ampio parcheggio e prossima alle principali vie di collegamento. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde con copertura parzialmente piana e/o a botte. L'unità immobiliare commerciale è accessibile direttamente al piano terra dall'area esterna fronte sud verso il parcheggio e passaggio coperto.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso - polo aziende per l'innovazione.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **D**

Il bene consiste in un'unità immobiliare commerciale al piano terra in complesso residenziale-commerciale, con affaccio a sud e ad ovest. Il bene è provvisto di area antistante pavimentata di pertinenza esclusiva. Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare commerciale, per attività di tatuaggi, che così si compone:

ingresso con reception, un locale studio con lavandino, antibagno e bagno, area esterna antistante.

Il tavolato divisorio interno è realizzato in cartongesso.

I pavimenti sono in piastrelle in tutti i locali, con rivestimento vinilico.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato nei vari locali e con rivestimento in piastrelle in bagno.

Le vetrine sono con serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera.

Le porte interne sono a battente in legno verniciato.

Il bagno è attrezzato con lavandino e sanitari sospesi.

Superficie complessiva di circa mq **109,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di conservazione ottimo con regolare manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto clima autonomo caldo freddo con split e macchina esterna
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 131/2010 e successive varianti.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione residenziale-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 22/09/2011 al n. di prot. 9105

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 74/2013

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 1

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 3861

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 151/2014

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 2

Oggetto: variante
Presentazione in data 30/09/2014 al n. di prot. 6593
Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 138/2015

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
Per lavori: variante 3
Oggetto: variante
Presentazione in data 27/10/2015 al n. di prot. 9374
Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: D.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: tavolato divisorio interno

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: tavolato divisorio interno

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica edilizia</i>	€ 500,00
<i>sanzione amministrativa</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: D.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	residenziale di consolidamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	piano attuativo convenzionato Ambito di trasformazione n.7 via Mascagni
Estremi delle convenzioni:	delibera di giunta comunale n.149 del 30-11-2010
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: D.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16**Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza nella planimetria catastale del tavolato divisorio interno
 Regularizzabili mediante: variazioni catastali per diversa distribuzione, previa regolarizzazione edilizia in sanatoria
 Descrizione delle opere da aggiornare: tavolato divisorio interno

Oneri di regolarizzazione	
<i>variazione catastale</i>	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto conferimento società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a margine annotazione a trascrizione n.4496 del 19-06-2020 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. La particella 7644 catasto terreni deriva dalle particelle 6267 e 7147 ex 6266.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.7147

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di cessione diritti reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266 e part.5522

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2012 ai nn. OMISSIS; Note: a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava su f.9 part.6267 e part.7147.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2020 ai nn. OMISSIS; a favore di Banco BPM Spa contro OMISSIS tra gli altri grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.704, sub.705, sub.56, sub.59, sub.63, sub.70, sub.74, sub.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2022 ai nn. OMISSIS; grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.56, sub.59, sub.63, sub.74, sub.80, sub.704, sub.705.

Dati precedenti relativi ai corpi: D

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: D

Negozi, botteghe [C1] sito in Stezzano (BG), via Mascagni 16
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 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: D

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
area esterna	superf. esterna lorda	42,00	0,10	4,20
negozio	sup lorda di pavimento	67,00	1,00	67,00
		109,00		71,20

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 06/05/2017 registrato per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il più probabile valore medio di mercato del canone di locazione per il bene pignorato con metodo combinato comparativo dai valori di rendimento e di locazione di mercato: - rendita catastale x coeff. categoria x coeff. rivalutazione x valore min. locazione 10% = € 1740,36 x 42,84% x 10% = € 7.454,16 canone annuo; - valore medio locazione di mercato Agenzia Entrate x sup. immobile x 12 mesi = € 10,00 x mq. 58,00 x 12 = € 6.960,00 canone annuo. Per arrotondamento, il più probabile valore medio del canone di locazione dell'immobile pignorato, è di: = € 7.207,00 canone annuo. Canone minimo non inferiore di più di un terzo, ovvero: € 7.207,00 x 2/3 = € 4.804,00 < € 8.400,00. Si evince che il canone di locazione annuo stipulato di € 8.400,00 risulta congruo..

Registrato a Ponte San Pietro il 09/05/2017 ai nn.001089 serie 3T cod.id. TN217T001089000WE

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 14/11/2024

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:

a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;

b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;

c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro.

Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400,00 / 2000,00;

Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**D. Negozi, botteghe [C1]****Stezzano (BG), via Mascagni 16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 128.160,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
area esterna	4,20	€ 1.800,00	€ 7.560,00
negozio	67,00	€ 1.800,00	€ 120.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 128.160,00
Valore corpo			€ 128.160,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 128.160,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 128.160,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
D	Negozi, botteghe [C1]	71,20	€ 128.160,00	€ 128.160,00

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 6.408,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.900,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 119.852,00

Valore diritto e quota € 119.852,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **119.852,00**

Lotto: 005 - autorimessa piano interrato**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** E.**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** OMISSIS, foglio 3, particella 7644, subalterno 56, indirizzo via Mascagni 16, piano S1, comune Stezzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 56,40**Confini:** a nord con proprietà di terzi, ad ovest con terrapieno, a sud con proprietà di terzi, ad est con corsello carrale comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Mascagni n. 16 a Stezzano all'interno di un complesso abitativo di quattro piani fuori terra e un piano interrato, in zona mista residenziale commerciale ubicata sul confine nord del paese, in prossimità del Kilometro Rosso, polo aziende per l'innovazione e nelle immediate vicinanze del cimitero. L'area è servita da un ampio parcheggio e prossima alle principali vie di collegamento. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde con copertura parzialmente piana e/o a botte. L'unità immobiliare è accessibile direttamente dal corsello coperto comune al piano interrato tramite rampa di accesso carrale e dagli accessi pedonali condominiali.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso - polo aziende per l'innovazione.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo E**

Il bene consiste in un' autorimessa singola al piano interrato in complesso residenziale-commerciale.
 I pavimenti sono in battuto di cemento.
 Le pareti interne sono in cemento a vista.
 il box auto è dotato di basculante metallica.

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di conservazione buono con regolare manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 131/2010 e successive varianti.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione residenziale-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 22/09/2011 al n. di prot. 9105

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 74/2013

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 1

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 3861

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 151/2014

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 2

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/2014 al n. di prot. 6593

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 138/2015

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 3

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/10/2015 al n. di prot. 9374

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: E.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: E.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	residenziale di consolidamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	piano attuativo convenzionato Ambito di trasformazione n.7 via Mascagni
Estremi delle convenzioni:	delibera di giunta comunale n.149 del 30-11-2010
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: E.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto conferimento società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a margine annotazione a trascrizione n.4496 del 19-06-2020 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. La particella 7644 catasto terreni deriva dalle particelle 6267 e 7147 ex 6266.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.7147

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di cessione diritti reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266 e part.5522

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2012 ai nn. OMISSIS; Note: a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava su f.9 part.6267 e part.7147.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2020 ai nn. OMISSIS; a favore di Banco BPM Spa contro OMISSIS tra gli altri grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.704, sub.705, sub.56, sub.59, sub.63, sub.70, sub.74, sub.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2022 ai nn. OMISSIS; grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.56, sub.59, sub.63, sub.74, sub.80, sub.704, sub.705.

Dati precedenti relativi ai corpi: E

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: E

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG), via Mascagni 16
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 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: E

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il signor OMISSIS dichiara di occupare il bene in attesa di procedere all'acquisto dello stesso.

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:

a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;

b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;

c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro.

Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di

beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600,00 / 800,00;

Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

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

Stezzano (BG), via Mascagni 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	21,00	€ 700,00	€ 14.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.700,00
Valore corpo			€ 14.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
E	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,00	€ 14.700,00	€ 14.700,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 735,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 13.965,00

Valore diritto e quota € 13.965,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.965,00

Lotto: 006 - autorimessa piano interrato

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: F.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 7644, subalterno 59, indirizzo via Mascagni 16, piano S1, comune Stezzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 21 mq, superficie 23 mq, rendita € 56,40

Confini: a nord con proprietà di terzi, ad ovest con terrapieno, a sud con proprietà di terzi, ad est con corsello carrale comune.

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

sì

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'immobile è sito in via Mascagni n. 16 a Stezzano all'interno di un complesso abitativo di quattro piani fuori terra e un piano interrato, in zona mista residenziale commerciale ubicata sul confine nord del paese, in prossimità del Kilometro Rosso, polo aziende per l'innovazione e nelle immediate vicinanze del cimitero. L'area è servita da un ampio parcheggio e prossima alle principali vie di collegamento. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde con copertura parzialmente piana e/o a botte. L'unità immobiliare è accessibile direttamente dal corsello coperto comune al piano interrato tramite rampa di accesso carrale e dagli accessi pedonali condominiali.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso - polo aziende per l'innovazione.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: miste

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Il bene consiste in un'autorimessa singola al piano interrato in complesso residenziale-commerciale.
 I pavimenti sono in battuto di cemento.
 Le pareti interne sono in cemento a vista.
 il box auto è dotato di basculante metallica.

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di conservazione buono con regolare manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 131/2010 e successive varianti.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione residenziale-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 22/09/2011 al n. di prot. 9105

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 74/2013

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 1

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 3861

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 151/2014

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 2

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/2014 al n. di prot. 6593

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 138/2015

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 3

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/10/2015 al n. di prot. 9374

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: F.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: F.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	residenziale di consolidamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	piano attuativo convenzionato Ambito di trasformazione n.7 via Mascagni
Estremi delle convenzioni:	delibera di giunta comunale n.149 del 30-11-2010
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: F.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto conferimento società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a margine annotazione a trascrizione n.4496 del 19-06-2020 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. La particella 7644 catasto terreni deriva dalle particelle 6267 e 7147 ex 6266.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.7147

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di cessione diritti reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266 e part.5522

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2012 ai nn. OMISSIS; Note: a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava su f.9 part.6267 e part.7147.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2020 ai nn. OMISSIS; a favore di Banco BPM Spa contro OMISSIS tra gli altri grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.704, sub.705, sub.56, sub.59, sub.63, sub.70, sub.74, sub.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2022 ai nn. OMISSIS; grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.56, sub.59, sub.63, sub.74, sub.80, sub.704, sub.705.

Dati precedenti relativi ai corpi: F

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: F

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG), via Mascagni 16
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 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: F

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/10/2018 non registrato per l'importo di euro 360,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c.

Tipologia contratto: 4+4

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: Il signor OMISSIS occupa l'immobile in forza di contratto di locazione, non registrato, sottoscritto in data 1.10.2018 con la Termoasfalti SAS di Olli Artur & C.. La società Termoasfalti SAS di Olli Artur & C. ha disponibilità dell'immobile a fronte di una promessa di vendita non datata, non registrata e non trascritta, con OMISSIS (ora OMISSIS), società proprietaria degli immobili pignorati prima del conferimento di ramo d'azienda nella OMISSIS.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:

- al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;
- al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;
- al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un

altro.

Il tutto ha portato all' individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600,00 / 800,00;

Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

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

Stezzano (BG), via Mascagni 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	21,00	€ 700,00	€ 14.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.700,00
Valore corpo			€ 14.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
F	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,00	€ 14.700,00	€ 14.700,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 735,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 13.965,00

Valore diritto e quota € 13.965,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 13.965,00

Lotto: 007 - autorimessa piano interrato**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: G.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 7644, subalterno 63, indirizzo via Mascagni 16, piano S1, comune Stezzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie 23 mq, rendita € 53,71Confini: a nord con proprietà di terzi, ad ovest con terrapieno e proprietà di terzi, a sud con proprietà di terzi, ad est con corsello carrale comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Mascagni n. 16 a Stezzano all'interno di un complesso abitativo di quattro piani fuori terra e un piano interrato, in zona mista residenziale commerciale ubicata sul confine nord del paese, in prossimità del Kilometro Rosso, polo aziende per l'innovazione e nelle immediate vicinanze del cimitero. L'area è servita da un ampio parcheggio e prossima alle principali vie di collegamento. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde con copertura parzialmente piana e/o a botte. L'unità immobiliare è accessibile direttamente dal corsello coperto comune al piano interrato tramite rampa di accesso carrale e dagli accessi pedonali condominiali.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso - polo aziende per l'innovazione.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo G**

Il bene consiste in un' autorimessa singola al piano interrato in complesso residenziale-commerciale.
 I pavimenti sono in battuto di cemento.
 Le pareti interne sono in cemento a vista.
 il box auto è dotato di basculante metallica.

Superficie complessiva di circa mq **21,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di conservazione buono con regolare manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 131/2010 e successive varianti.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione residenziale-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 22/09/2011 al n. di prot. 9105

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 74/2013

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 1

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 3861

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 151/2014

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 2

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/2014 al n. di prot. 6593

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 138/2015

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 3

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/10/2015 al n. di prot. 9374

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: G.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: G.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	residenziale di consolidamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	piano attuativo convenzionato Ambito di trasformazione n.7 via Mascagni
Estremi delle convenzioni:	delibera di giunta comunale n.149 del 30-11-2010
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: G.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto conferimento società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a margine annotazione a trascrizione n.4496 del 19-06-2020 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. La particella 7644 catasto terreni deriva dalle particelle 6267 e 7147 ex 6266.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.7147

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di cessione diritti reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266 e part.5522

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2012 ai nn. OMISSIS; Note: a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava su f.9 part.6267 e part.7147.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2020 ai nn. OMISSIS; a favore di Banco BPM Spa contro OMISSIS tra gli altri grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.704, sub.705, sub.56, sub.59, sub.63, sub.70, sub.74, sub.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2022 ai nn. OMISSIS; grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.56, sub.59, sub.63, sub.74, sub.80, sub.704, sub.705.

Dati precedenti relativi ai corpi: G

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: G

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG), via Mascagni 16
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 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: G

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	21,00	1,00	21,00
		21,00		21,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:

a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;

b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;

c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro.

Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600,00 / 800,00;

Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**G. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Stezzano (BG), via Mascagni 16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 14.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	21,00	€ 700,00	€ 14.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 14.700,00
Valore corpo			€ 14.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 14.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
G	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	21,00	€ 14.700,00	€ 14.700,00

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 735,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 13.965,00

Valore diritto e quota € 13.965,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 13.965,00

Lotto: 008 - autorimessa piano interrato**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: H.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** OMISSIS, foglio 3, particella 7644, subalterno 74, indirizzo via Mascagni 16, piano S1, comune Stezzano, categoria C/6, classe 2, consistenza 40 mq, superficie 44 mq, rendita € 107,42**Confini:** a nord con corsello carrale comune, ad ovest con proprietà di terzi, a sud con proprietà di terzi, ad est con corsello carrale comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Mascagni n. 16 a Stezzano all'interno di un complesso abitativo di quattro piani fuori terra e un piano interrato, in zona mista residenziale commerciale ubicata sul confine nord del paese, in prossimità del Kilometro Rosso, polo aziende per l'innovazione e nelle immediate vicinanze del cimitero. L'area è servita da un ampio parcheggio e prossima alle principali vie di collegamento. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde con copertura parzialmente piana e/o a botte. L'unità immobiliare è accessibile direttamente dal corsello coperto comune al piano interrato tramite rampa di accesso carrale e dagli accessi pedonali condominiali.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso - polo aziende per l'innovazione.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo H**

Il bene consiste in un'ampia autorimessa al piano interrato in complesso residenziale-commerciale.
 I pavimenti sono in battuto di cemento.
 Le pareti interne sono in cemento a vista.
 il box auto è dotato di portone sezionale motorizzato.

Superficie complessiva di circa mq **41,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,40

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di conservazione buono con regolare manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 131/2010 e successive varianti.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione residenziale-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 22/09/2011 al n. di prot. 9105

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 74/2013

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 1

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 3861

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 151/2014

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 2

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/2014 al n. di prot. 6593

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 138/2015

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 3

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/10/2015 al n. di prot. 9374

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: H.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: H.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	residenziale di consolidamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	piano attuativo convenzionato Ambito di trasformazione n.7 via Mascagni
Estremi delle convenzioni:	delibera di giunta comunale n.149 del 30-11-2010
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: H.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Mascagni 16

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto conferimento società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a margine annotazione a trascrizione n.4496 del 19-06-2020 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. La particella 7644 catasto terreni deriva dalle particelle 6267 e 7147 ex 6266.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.7147

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di cessione diritti reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266 e part.5522

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2012 ai nn. OMISSIS; Note: a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava su f.9 part.6267 e part.7147.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2020 ai nn. OMISSIS; a favore di Banco BPM Spa contro OMISSIS tra gli altri grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.704, sub.705, sub.56, sub.59, sub.63, sub.70, sub.74, sub.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2022 ai nn. OMISSIS; grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.56, sub.59, sub.63, sub.74, sub.80, sub.704, sub.705.

Dati precedenti relativi ai corpi: H

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: H

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Stezzano (BG), via Mascagni 16

no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 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: H

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	41,00	1,00	41,00
		41,00		41,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con un preliminare di compravendita stipulato in data 17/01/2019 non registrato per l'importo di euro 202.000,00

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: NO

Note: In data 26-2-2021, a favore del signor Serventi, trascritta domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica del 7-01-2021 relativa alla promessa di vendita non registrata e non trascritta del 17-01-2019.

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:

a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;

b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;

c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro.

Il tutto ha portato all' individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 600,00 / 800,00;

Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

H. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] Stezzano (BG), via Mascagni 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 28.700,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	41,00	€ 700,00	€ 28.700,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 28.700,00
Valore corpo			€ 28.700,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 28.700,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 28.700,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
H	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	41,00	€ 28.700,00	€ 28.700,00

12.4

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.435,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 27.265,00

Valore diritto e quota € 27.265,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 27.265,00

Lotto: 009 - vano tecnico a piano interrato**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** I.**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Mascagni 16**

Note: vano tecnico ad uso condominiale

Quota e tipologia del diritto**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** OMISSIS, foglio 3, particella 7644, subalterno 80, indirizzo via Mascagni 16, piano S1, comune Stezzano, categoria C/2, classe 2, consistenza 11 mq, superficie 13 mq, rendita € 32,95**Confini:** a nord con proprietà di terzi, ad ovest con vano scala comune, a sud con passaggio comune, ad est con area comune (locale contatori).**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Mascagni n. 16 a Stezzano all'interno di un complesso abitativo di quattro piani fuori terra e un piano interrato, in zona mista residenziale commerciale ubicata sul confine nord del paese, in prossimità del Kilometro Rosso, polo aziende per l'innovazione e nelle immediate vicinanze del cimitero. L'area è servita da un ampio parcheggio e prossima alle principali vie di collegamento. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde con copertura parzialmente piana e/o a botte. L'unità immobiliare è accessibile direttamente senza soluzione di continuità dal vano scala comune "C" al piano interrato.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso - polo aziende per l'innovazione.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo I

Il bene consiste in un vano aperto senza soluzione di continuità verso gli spazi comuni condominiali. Tale superficie è occupata da un grande macchinario marca "ALDES" per l'impianto di ventilazione meccanica controllata centralizzata a servizio del condominio, quindi strutturale all'impiantistica dello stesso e configurandosi di fatto a vano tecnico ad uso condominiale. I pavimenti sono i medesimi dei vani comuni in piastrelle in continuità con gli stessi. A soffitto insiste parzialmente l'intradosso della scala condominiale.

Superficie complessiva di circa mq **11,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 2,70 parziale

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di conservazione buono con regolare manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Esistenza carri ponte	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 131/2010 e successive varianti.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione residenziale-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 22/09/2011 al n. di prot. 9105

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 74/2013

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 1

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 3861

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 151/2014

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 2

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/2014 al n. di prot. 6593

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 138/2015

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 3

Oggetto: variante

Presentazione in data 27/10/2015 al n. di prot. 9374

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: I.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Mascagni 16

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza del tavolato di delimitazione del vano tecnico

Regolarizzabili mediante: ripristino tavolato di delimitazione o eliminazione dello stesso previa regolarizzazione edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: ripristino tavolato di delimitazione o eliminazione dello stesso

Oneri di regolarizzazione	
pratica edilizia	€ 500,00
sanzione amministrativa	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: I.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Mascagni 16

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	residenziale di consolidamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	piano attuativo convenzionato Ambito di trasformazione n.7 via Mascagni
Estremi delle convenzioni:	delibera di giunta comunale n.149 del 30-11-2010
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: I.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in via Mascagni 16

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: il vano non è delimitato da alcun tavolato verso aree comuni condominiali

Regolarizzabili mediante: variazione catastale previa regolarizzazione edilizia in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: ripristino tavolato di delimitazione o eliminazione dello stesso

Oneri di regolarizzazione	
variazione catastale	€ 400,00
Totale oneri: € 400,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto conferimento società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a margine annotazione a trascrizione n.4496 del 19-06-2020 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. La particella 7644 catasto terreni deriva dalle particelle 6267 e 7147 ex 6266.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.7147

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di cessione diritti reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266 e part.5522

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2012 ai nn. OMISSIS; Note: a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava su f.9 part.6267 e part.7147.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2020 ai nn. OMISSIS; a favore di Banco BPM Spa contro OMISSIS tra gli altri grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.704, sub.705, sub.56, sub.59, sub.63, sub.70, sub.74, sub.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2022 ai nn. OMISSIS; grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.56, sub.59, sub.63, sub.74, sub.80, sub.704, sub.705.

Dati precedenti relativi ai corpi: I

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: I

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Stezzano (BG), via Mascagni 16

no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 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: I

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
vano tecnico	sup lorda di pavimento	11,00	0,30	3,30
		11,00		3,30

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Altro la superficie è occupata da un grande impianto a servizio del condominio senza alcun titolo.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:

- a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;
- b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;
- c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro.

Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1250,00 / 1650,00;

Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

**I. Magazzini e locali di deposito [C2]
Stezzano (BG), via Mascagni 16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 4.950,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
vano tecnico	3,30	€ 1.500,00	€ 4.950,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 4.950,00
Valore corpo			€ 4.950,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 4.950,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 4.950,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
I	Magazzini e locali di deposito [C2]	3,30	€ 4.950,00	€ 4.950,00

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 247,50

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.900,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 2.802,50

Valore diritto e quota € 2.802,50

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **2.802,50**

Lotto: 010 - negozio piano terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** L.**Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:** OMISSIS, foglio 3, particella 7644, subalterno 704, indirizzo via Mascagni 16, piano T, comune Stezzano, categoria C/1, classe 3, consistenza 24 mq, superficie 29 mq, rendita € 720,15**Confini:** a nord con area esterna comune, ad ovest con proprietà di terzi, a sud con proprietà di terzi, ad est con area esterna coperta comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Mascagni n. 16 a Stezzano all'interno di un complesso abitativo di quattro piani fuori terra e un piano interrato, in zona mista residenziale commerciale ubicata sul confine nord del paese, in prossimità del Kilometro Rosso, polo aziende per l'innovazione e nelle immediate vicinanze del cimitero. L'area è servita da un ampio parcheggio e prossima alle principali vie di collegamento. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde con copertura parzialmente piana e/o a botte. L'unità immobiliare commerciale è accessibile direttamente al piano terra dall'area esterna a passaggio coperto comune.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso - polo aziende per l'innovazione.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo L

Il bene consiste in un'unità immobiliare commerciale al piano terra in complesso residenziale-commerciale, con affaccio ad est e a nord.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare commerciale, per attività di applicazione e decorazione di unghie artificiali, che così si compone:

locale attività, antibagno e bagno.

I pavimenti sono in piastrelle in tutti i locali, con rivestimento vinilico.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinte e con rivestimento in piastrelle in bagno.

Le vetrine sono con serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera.

Le porte interne sono a battente in legno verniciato.

Il bagno è attrezzato con lavandino e wc.

Superficie complessiva di circa mq **31,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di conservazione ottimo con regolare manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	recente
<i>Note</i>	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	impianto clima autonomo caldo freddo con split e macchina esterna
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	recente
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 131/2010 e successive varianti.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione residenziale-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 22/09/2011 al n. di prot. 9105

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 74/2013

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 1

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 3861

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 151/2014

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 2

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/2014 al n. di prot. 6593
 Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 138/2015

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: variante 3
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 27/10/2015 al n. di prot. 9374
 Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: L.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza pratica edilizia per frazionamento da una a due unità da sub. 16 a sub. 704 e 705; formazione antibagno e bagno

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: frazionamento da una a due unità; formazione antibagno e bagno

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica edilizia</i>	€ 500,00
<i>sanzione amministrativa</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: L.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	residenziale di consolidamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	piano attuativo convenzionato Ambito di trasformazione n.7 via Mascagni
Estremi delle convenzioni:	delibera di giunta comunale n.149 del 30-11-2010
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: L.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto conferimento società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a margine annotazione a trascrizione n.4496 del 19-06-2020 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. La particella 7644 catasto terreni deriva dalle particelle 6267 e 7147 ex 6266.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.7147

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di cessione diritti reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266 e part.5522

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2012 ai nn. OMISSIS; Note: a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava su f.9 part.6267 e part.7147.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2020 ai nn. OMISSIS; a favore di Banco BPM Spa contro OMISSIS tra gli altri grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.704, sub.705, sub.56, sub.59, sub.63, sub.70, sub.74, sub.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2022 ai nn. OMISSIS; grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.56, sub.59, sub.63, sub.74, sub.80, sub.704, sub.705.

Dati precedenti relativi ai corpi: L

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: L

Negozi, botteghe [C1] sito in Stezzano (BG), via Mascagni 16

no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 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: L

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	31,00	1,00	31,00
		31,00		31,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 18/09/2017 registrato per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza mensile.

Il canone di locazione non è considerato vile ai sensi dell'art. 2923 comma 3 c.c. Note: Il più probabile valore medio di mercato del canone di locazione per il bene pignorato con metodo combinato comparativo dai valori di rendimento e di locazione di mercato: - rendita catastale x coeff. categoria x coeff. rivalutazione x valore min. locazione 10% = € 720,15 x 42,84% x 10% = € 3.085,12 canone annuo; - valore medio locazione di mercato

Agenzia Entrate x sup. immobile x 12 mesi = € 10,00 x mq. 24,00 x 12 = € 2.880,00 canone annuo. Per arrotondamento, il più probabile valore medio del canone di locazione dell'immobile pignorato, è di: = € 2.982,00 canone annuo. Canone minimo non inferiore di più di un terzo, ovvero: € 2.982,00 x 2/3 = € 1.988,00 < € 4.800,00. Si evince che il canone di locazione annuo stipulato di € 4.800,00 risulta congruo..
 Registrato a Ponte San Pietro il 28/09/2017 ai nn.002101 serie 3T cod.id. TN217T002101000CC
 Tipologia contratto: 6+6, scadenza 30/10/2023

Il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento.

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:

- a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;
- b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;
- c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro.

Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare fiaip;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400,00 / 2000,00;

Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:

L. Negozi, botteghe [C1]

Stezzano (BG), via Mascagni 16

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 55.800,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	31,00	€ 1.800,00	€ 55.800,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 55.800,00
Valore corpo	€ 55.800,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 55.800,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 55.800,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
L	Negozi, botteghe [C1]	31,00	€ 55.800,00	€ 55.800,00

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.790,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 51.510,00

Valore diritto e quota € 51.510,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 51.510,00

Lotto: 011 - negozio piano terra**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: M.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: OMISSIS, foglio 3, particella 7644, subalterno 705, indirizzo via Mascagni 16, piano T, comune Stezzano, categoria C/1, classe 3, consistenza 44 mq, superficie 52 mq, rendita € 1320,27Confini: a nord con proprietà di terzi, ad ovest con proprietà di terzi, a sud con area esterna comune, ad est con area esterna coperta comune.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

sì

2. DESCRIZIONE**2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'immobile è sito in via Mascagni n. 16 a Stezzano all'interno di un complesso abitativo di quattro piani fuori terra e un piano interrato, in zona mista residenziale commerciale ubicata sul confine nord del paese, in prossimità del Kilometro Rosso, polo aziende per l'innovazione e nelle immediate vicinanze del cimitero. L'area è servita da un ampio parcheggio e prossima alle principali vie di collegamento. I prospetti esterni dell'edificio, di cui l'immobile è parte, sono trattati prevalentemente ad intonaco; la copertura è a falde con copertura parzialmente piana e/o a botte. L'unità immobiliare commerciale è accessibile direttamente al piano terra dall'area esterna e passaggio coperto comuni.

Caratteristiche zona: periferica normale**Area urbanistica:** mista a traffico scorrevole con parcheggi buoni.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Kilometro rosso - polo aziende per l'innovazione.**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** miste**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **M**

Il bene consiste in un'unità immobiliare commerciale al piano terra in complesso residenziale-commerciale, con affaccio ad est e a sud.

Internamente la proprietà oggetto di trattazione consiste in una unità immobiliare commerciale, che così si compone:

locale attività, antibagno e due bagni.

I pavimenti sono in piastrelle in tutti i locali.

Le pareti interne sono finite a intonaco tinteggiato e con rivestimento in piastrelle nei bagni.

Le vetrine sono con serramenti in alluminio verniciato con vetrocamera.

Le porte interne sono a battente in legno verniciato.

I bagni sono attrezzati con lavandino e sanitari; un bagno è dotato di sanitari per disabile.

Superficie complessiva di circa mq **54,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2011-2015

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 16; ha un'altezza utile interna di circa m. m. 3,00

L'intero fabbricato è composto da n. 5 piani complessivi di cui fuori terra n. 4 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: L'intero immobile è in uno stato di conservazione ottimo con regolare manutenzione.

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente
Note	di tipo comune sottotraccia
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	impianto clima autonomo caldo freddo con split e macchina esterna
Epoca di realizzazione/adeguamento	recente
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 131/2010 e successive varianti.

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: nuova costruzione residenziale-commerciale

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 09/11/2010 al n. di prot.

Rilascio in data 22/09/2011 al n. di prot. 9105

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 74/2013

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 1

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/05/2013 al n. di prot. 3861

Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 151/2014

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria

Per lavori: variante 2

Oggetto: variante

Presentazione in data 30/09/2014 al n. di prot. 6593
 Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 138/2015

Tipo pratica: Denuncia di inizio attività obbligatoria
 Per lavori: variante 3
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 27/10/2015 al n. di prot. 9374
 Abitabilità/agibilità in data 27/05/2015 al n. di prot.

Numero pratica: 11/2018

Tipo pratica: Opere di manutenzione straordinaria (opere interne) – CILA
 Per lavori: adeguamento sanitario bagni
 Oggetto: manutenzione straordinaria
 Presentazione in data 16/01/2018 al n. di prot. 533
 Abitabilità/agibilità in data 03/05/2018 al n. di prot. 5027

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: M.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: assenza pratica edilizia per frazionamento da una a due unità da sub. 16 a sub. 704 e 705.

Regolarizzabili mediante: cila in sanatoria

Descrizione delle opere da aggiornare: frazionamento da una a due unità

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica edilizia</i>	€ 500,00
<i>sanzione amministrativa</i>	€ 1.000,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: M.****Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
Zona omogenea:	residenziale di consolidamento
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se sì, di che tipo?	piano attuativo convenzionato Ambito di trasformazione n.7 via Mascagni
Estremi delle convenzioni:	delibera di giunta comunale n.149 del 30-11-2010
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: M.

Negozi, botteghe [C1] sito in via Mascagni 16

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto conferimento società - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: a margine annotazione a trascrizione n.4496 del 19-06-2020 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale. La particella 7644 catasto terreni deriva dalle particelle 6267 e 7147 ex 6266.

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.7147

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. In forza di atto di cessione diritti reali - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266 e part.5522

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6266

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

Titolare/Proprietario: OMISSIS al. 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: terreni oggetto di edificazione f.9 part.6267

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria attiva a favore di ; Derivante da: garanzia mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 30/05/2012 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 06/06/2012 ai nn. OMISSIS; Note: a favore di OMISSIS contro OMISSIS grava su f.9 part.6267 e part.7147.

- Altra limitazione:

Descrizione onere: trascrizione domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione; A rogito di OMISSIS in data 24/04/2020 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 22/05/2020 ai nn. OMISSIS; a favore di Banco BPM Spa contro OMISSIS tra gli altri grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.704, sub.705, sub.56, sub.59, sub.63, sub.70, sub.74, sub.80.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; A rogito di OMISSIS in data 24/03/2022 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/06/2022 ai nn. OMISSIS; grava su f.3 part.7644 sub.12, sub.13, sub.14, sub.15, sub.56, sub.59, sub.63, sub.74, sub.80, sub.704, sub.705.

Dati precedenti relativi ai corpi: M

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: M

Negozi, botteghe [C1] sito in Stezzano (BG), via Mascagni 16
no

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 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: M

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	54,00	1,00	54,00
		54,00		54,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria:

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non divisibile

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

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

Tra i metodi che portano alla determinazione del più probabile valore di mercato, cioè al prezzo che maggiormente si avvicina a quello cui sarà possibile alienare i beni, ci si è riferiti:

a) al cosiddetto metodo comparativo, che consiste nello svolgere un'indagine sul mercato immobiliare locale prendendo in considerazione però solo i casi ordinari, cioè statisticamente più riscontrabili, per beni di analoga consistenza, ubicazione e qualità, cioè per beni che presentano il maggior numero possibile di analogie comuni a quello oggetto di valutazione, escludendo da considerazioni estimative i prezzi risultanti da situazioni aventi caratteristiche peculiari ed eccezionali. Nell'analisi vengono individuati con particolare attenzione tutti quei parametri che, in senso positivo o negativo, contribuiscono a determinare il valore del bene oggetto di stima: parametro zonale, costruttivo, funzionale, urbanistico, architettonico, catastale, giuridico, di servitù, ambientale, etc.;

b) al valore complementare definito come il valore che una parte di un bene può recare al tutto. Utilizzabile nel caso di complementarità tra le diverse parti del bene;

c) al valore di trasformazione che assume un bene in quanto soggetto a possibilità di trasformarsi in un altro.

Il tutto ha portato all'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni, nel loro stato attuale e comprensivo delle incidenze dovute a diritti e servitù attive e passive e comprensivo della quota parte di beni condominiali o comuni rapportati ai millesimi di proprietà di competenza dei beni stessi.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Stezzano;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: agenzie immobiliari di zona, listino prezzi immobili di Bergamo e provincia, borsino immobiliare, osservatorio immobiliare faip;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 1400,00 / 2000,00;

Altre fonti di informazione: banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate.

12.3 Valutazione corpi:**M. Negozi, botteghe [C1]****Stezzano (BG), via Mascagni 16**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 97.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	54,00	€ 1.800,00	€ 97.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 97.200,00
Valore corpo			€ 97.200,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 97.200,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 97.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
M	Negozi, botteghe [C1]	54,00	€ 97.200,00	€ 97.200,00

12.4**Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 4.860,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 1.500,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 90.840,00

Valore diritto e quota € 90.840,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 90.840,00

Allegati

- allegati a: autorizzazioni edilizie
- allegato b: pgt
- allegato c: visure e schede planimetriche catastali
- allegato d: planimetrie stato di fatto
- allegati e: preliminari e locazioni
- allegato f: documentazione fotografica

15-11-2022

L'Esperto alla stima
Arch. Fabio Ferrari