

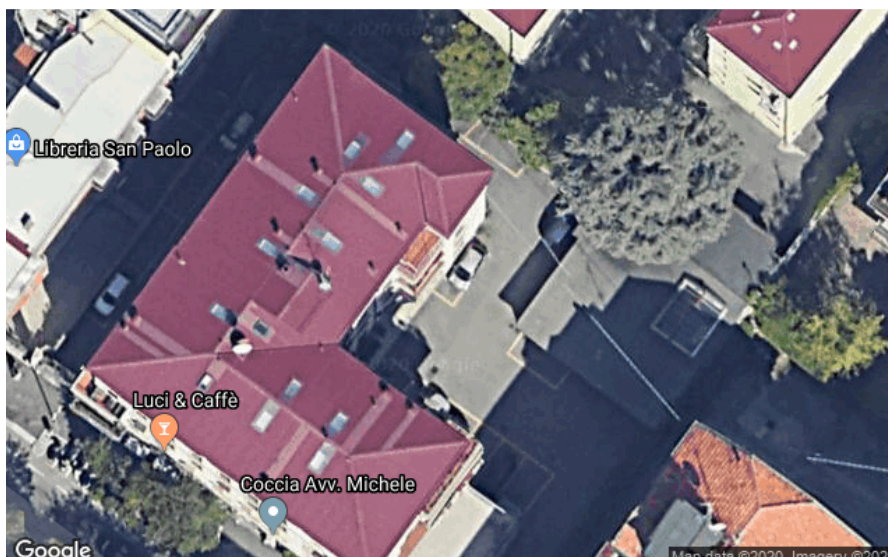
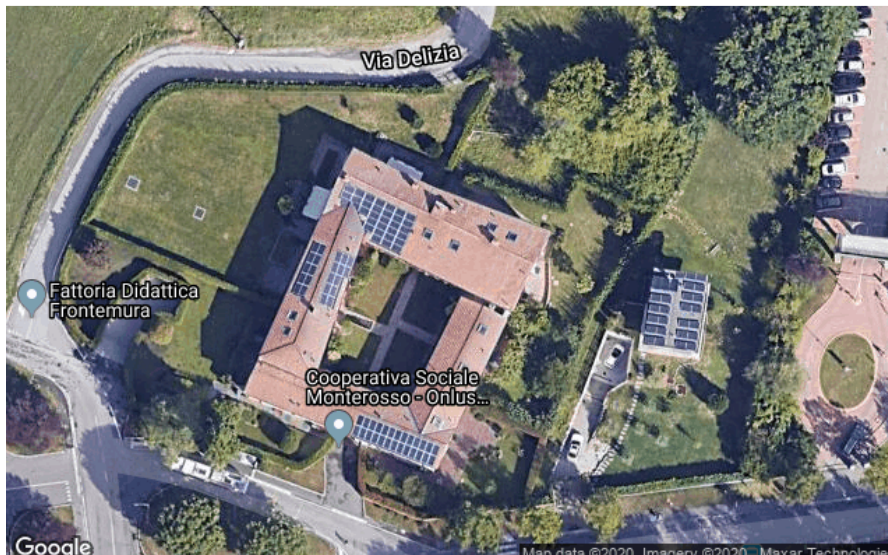
# Tribunale di Bergamo

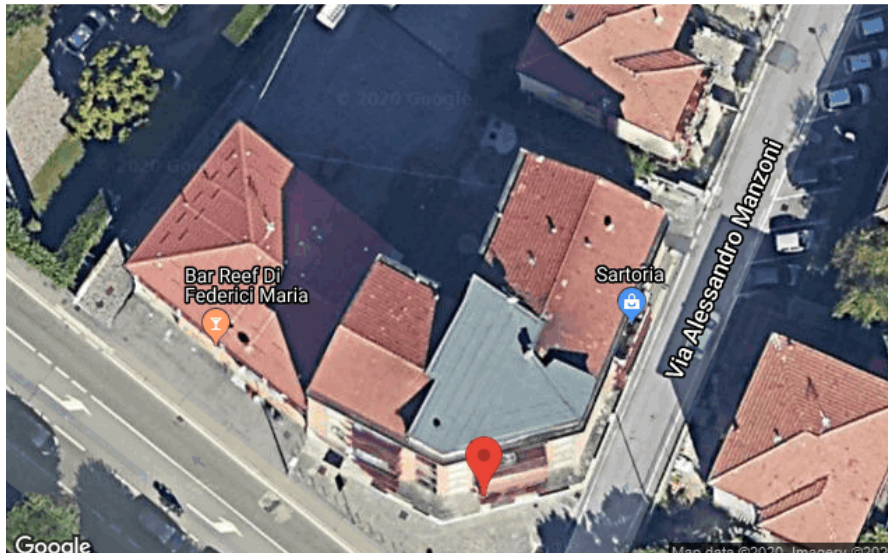
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N° Gen. Rep. 550/2019

PROMOSSA DA  
OMISSIS

CONTRO  
OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI  
Dott.ssa MARIA MAGRÌ





## PERIZIA DI STIMA

**Esperto alla stima:** Ing. Stefano Gargano  
**Codice fiscale:** GRGSFN75L12A794C  
**Studio in:** Via Pezzotta 1 - 24128 Bergamo  
**Telefono:** 035-253157  
**Fax:** 035 4128094  
**Email:** [ingstefanogargano@gmail.com](mailto:ingstefanogargano@gmail.com)  
**Pec:** [stefano.gargano@ingpec.eu](mailto:stefano.gargano@ingpec.eu)

---

Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione **Bergamo**  
via Goisis 65

## INDICE

### Lotto: 001 - Appartamento e pertinenze

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	9
Corpo: Appartamento .....	9
Corpo: Autorimessa.....	9
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	9
DESCRIZIONE GENERALE .....	9
Corpo: Appartamento .....	10
Corpo: Autorimessa.....	11
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	12
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	14
Corpo: Appartamento .....	14
Corpo: Autorimessa.....	15
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	15
Corpo: Appartamento .....	15
Corpo: Autorimessa.....	15
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	15
Corpo: Appartamento .....	15
Corpo: Autorimessa.....	16
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	16
Corpo: Appartamento .....	16
Corpo: Autorimessa.....	16
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	16
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	17
Corpo: Appartamento .....	18
Corpo: Autorimessa.....	18
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	18
Corpo: Appartamento .....	18
Corpo: Autorimessa.....	19
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	19
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	19
Corpo: Appartamento .....	19

Corpo: Autorimessa.....	19
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>20</b>
Criterio di stima .....	20
Fonti d'informazione .....	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima.....	21
Prezzo base d'asta del lotto.....	21

### Lotto: 002 - Area urbana

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>22</b>
Corpo: Area urbana .....	22
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>22</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	22
Corpo: Area urbana .....	22
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>23</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>24</b>
Corpo: Area urbana .....	24
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>24</b>
Corpo: Area urbana .....	24
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>24</b>
Corpo: Area urbana .....	24
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>24</b>
Corpo:.....	24
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>24</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>25</b>
Corpo: Area urbana .....	25
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>25</b>
Corpo: Area urbana .....	25
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>26</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>26</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>26</b>
Criterio di stima .....	26
Fonti d'informazione .....	26
Valutazione corpi.....	26
Adeguamenti e correzioni della stima.....	27
Prezzo base d'asta del lotto.....	27

Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione **Bergamo**  
via Paglia 4

## INDICE

### Lotto: 003 - Box

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	27
Corpo: Autorimessa.....	27
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	28
DESCRIZIONE GENERALE .....	28
Corpo: Autorimessa.....	28
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	29
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	29
Corpo: Autorimessa.....	29
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	29
Corpo: Autorimessa.....	29
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	30
Corpo: Autorimessa.....	30
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	30
Corpo:.....	30
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	30
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	31
Corpo: Autorimessa.....	31
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	31
Corpo: Autorimessa.....	31
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	31
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	31
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	32
Criterio di stima .....	32
Fonti d'informazione .....	32
Valutazione corpi.....	32
Adeguamenti e correzioni della stima.....	32
Prezzo base d'asta del lotto.....	32

Beni in **Seriato (BG)**  
Località/Frazione **Seriato**  
via Italia / via Manzoni

## INDICE

### Lotto: 004 - Negozio e magazzino

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</b> .....	33
Corpo: Negozio.....	33
Corpo: Magazzino.....	33
<b>2. DESCRIZIONE</b> .....	34
DESCRIZIONE GENERALE .....	34
Corpo: Negozio.....	34
Corpo: Magazzino.....	35
<b>3. PRATICHE EDILIZIE</b> .....	36
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA</b> .....	37
Corpo: Negozio.....	37
Corpo: Magazzino.....	37
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA</b> .....	37
Corpo: Negozio.....	38
Corpo: Magazzino.....	38
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE</b> .....	38
Corpo: Negozio.....	38
Corpo: Magazzino.....	38
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</b> .....	38
Corpo: Negozio.....	39
Corpo: Magazzino.....	39
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b> .....	39
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</b> .....	39
Corpo: Negozio.....	40
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b> .....	40
Corpo: Negozio.....	40
Corpo: Magazzino.....	40
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ</b> .....	41
<b>11. STATO DI POSSESSO</b> .....	41
Corpo: Negozio.....	41
Corpo: Magazzino.....	41
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</b> .....	41

Criterio di stima .....	41
Fonti d'informazione .....	41
Valutazione corpi.....	41
Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
Prezzo base d'asta del lotto.....	42

### **Lotto: 005 - Negozio**

<b>1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA.....</b>	<b>43</b>
Corpo: Negozio .....	43
<b>2. DESCRIZIONE .....</b>	<b>43</b>
DESCRIZIONE GENERALE .....	43
Corpo: Negozio.....	43
<b>3. PRATICHE EDILIZIE.....</b>	<b>45</b>
<b>3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA.....</b>	<b>45</b>
Corpo: Negozio .....	45
<b>4. CONFORMITÀ URBANISTICA.....</b>	<b>45</b>
Corpo: Negozio.....	45
<b>5. CONFORMITÀ CATASTALE .....</b>	<b>45</b>
Corpo: Negozio.....	46
<b>6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI .....</b>	<b>46</b>
Corpo:.....	46
<b>7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....</b>	<b>46</b>
<b>8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE .....</b>	<b>46</b>
Corpo: Negozio.....	46
<b>9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE .....</b>	<b>47</b>
Corpo: Negozio.....	47
<b>10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ .....</b>	<b>47</b>
<b>11. STATO DI POSSESSO .....</b>	<b>47</b>
<b>12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO .....</b>	<b>47</b>
Criterio di stima .....	47
Fonti d'informazione .....	47
Valutazione corpi.....	47
Adeguamenti e correzioni della stima.....	48
Prezzo base d'asta del lotto.....	48

## INFORMAZIONI PROCEDURA

**Giudice:** Dott.ssa MARIA MAGRì  
**Data udienza ex art. 569 c.p.c.:** 12-05-2020 alle 11:15  
**Creditore Procedente:** OMISSIS  
**Legale Creditore Procedente:** Avv. OMISSIS  
**Esecutato:** OMISSIS  
**Legale Creditore Intervenuto:** Avv. OMISSIS

## INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

**Esperto alla stima:** Ing. Stefano Gargano  
**Data nomina:** 02-11-2019  
**Data giuramento:** 06-11-2019  
**Data sopralluogo:** 09-12-2019  
**Cronologia operazioni peritali:** - 06 11 2019: giuramento telematico - 25 11 2019, 28 11 2019, 10 12 2019, 19 12 2019, 31 12 2019: agenzia entrate - 10 12 2019, 14 01 2020, 21 01 2020, 22 01 2020, 20 02 2020: uffici comunali Bergamo, seriate, Torre Boldone - 09 12 2019, 09 01 2020, 14 01 2020, 16 01 2020: sopralluoghi



Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione **Bergamo**  
via Goisis 65

## **Lotto: 001 - Appartamento e pertinenze**

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

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sig...., foglio 13, particella 17, subalterno 739, indirizzo via Goisis 65, piano S1-T-1-2, comune BERGAMO, categoria A/2, classe 8, consistenza 10,5 vani, superficie 265, rendita € 1925,09

Derivante da: atto di compravendita

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): vedere allegato da amministratore condominiale

Confini: vedere allegato planimetrie catastali

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

SI

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sig. ..., foglio 13, particella 17, subalterno 712, indirizzo via Goisis 65, piano S1, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 10, consistenza 41 mq, rendita € 207,51

Derivante da: atto di compravendita

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): vedere allegato da amministratore condominiale

Confini: vedere allegato planimetria catastale

### **2. DESCRIZIONE**

#### **2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

L'appartamento, disposto su 4 piani (interrato, terra, primo e sottotetto) è collocato all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Cascina Stroppa", catastalmente collocato in via Goisis 65. Nello stesso complesso, al piano interrato, trova posto l'autorimessa, per più auto, e di ampie dimensioni.

**Caratteristiche zona:** periferica di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus cittadino 20 m

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di una unità immobiliare ad uso residenziale situata in zona residenziale di Bergamo, precisamente nel quartiere di Redona, all'interno di un complesso condominiale di pregio denominato "Cascina Stroppa", risalente antecedentemente al secolo scorso, ma di difficile identificazione quanto all'epoca edificatoria.

Tale complesso condominiale è stato tuttavia oggetto di radicale ristrutturazione ad opera di Fincasa srl, nei primi anni 2000, come da documentazione allegata, con contestuale edificazione di autorimesse interrate pertinenziali alle unità immobiliari create.

L'unità abitativa risulta disposta su 4 livelli, è dotata di giardino pertinenziale al piano terra, e di autorimesse plurima al piano interrato. I piani abitativi sono collegati fra loro tramite scala in muratura interna, oltre che con impianto elevatore.

Al piano interrato sono collocati i locali cantina, un bagno, la lavanderia e due intercapedini aerate.

Al piano terra l'ingresso, un portico esterno ed il giardino di cui sopra, di cui alla relativa planimetria catastale.

Al piano primo soggiorno, zona pranzo, cucina, due disimpegni zona notte, tre camere da letto, due bagni, oltre ad un ampio terrazzo sul fronte Sud.

Al piano sottotetto un unico locale a disposizione, con aperture a pozzo sul piano sottostante (in particolare sul locale pranzo e sul locale soggiorno), un bagno e due piccoli ripostigli.

Superficie complessiva di circa mq **485,00**

E' posto al piano: Terra, primo, Secondo e Sottotrada

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al secolo scorso

L'edificio è stato ristrutturato nel: primi anni 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. varie - vedere planimetrie catastali allegate

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

**Condizioni generali dell'immobile:** L'immobile si presenta in apparente buono stato manutentivo; sono stati riscontrati solo alcuni limitati ammaloramenti dell'intonaco al piano interrato.

### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Copertura</i>	tipologia: <b>a falde</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>varie tipologie</b> materiale: <b>legno</b> protezione: <b>persiane</b> materiale protezione: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>varie</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>ottime</b>

<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: <b>in gres</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Terrazzo fronte Sud.
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>piastrelle gres effetto pietra</b> condizioni: <b>ottime</b>
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: <b>anta singola a battente</b> materiale: <b>Blindato in metallo con finiture in legno</b> condizioni: <b>ottime</b>
<b>Impianti</b>	
<i>Termico</i>	tipologia: <b>autonomo</b> condizioni: <b>ottime</b> Note: Trattasi sia di impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore con sonde geotermiche, che di impianto con caldaia a condensazione. Tali impianti sono posti al piano interrato. L'impianto di distribuzione è a pavimento, tranne per i bagni ove vi sono anche termoarredi. Sono presenti inoltre, a parete, alcuni split sia per il raffrescamento che per il riscaldamento.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	termoautonomo
<i>Note</i>	Trattasi sia di impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompe di calore con sonde geotermiche, che di impianto con caldaia a condensazione. Tali impianti sono posti al piano interrato. L'impianto di distribuzione è a pavimento, tranne per i bagni ove vi sono anche termoarredi. Sono presenti inoltre, a parete, alcuni split sia per il raffrescamento che per il riscaldamento.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	L'impianto è a servizio dell'unità immobiliare, collegando internamente i 4 piani.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO

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

Trattasi di una autorimessa plurima pertinenziale all'unità abitativa oggetto di perizia, situata in zona residenziale di Bergamo, precisamente nel quartiere di Redona, all'interno di un complesso condominiale di pregio denominato "Cascina Stroppa", risalente antecedentemente al secolo scorso, ma di difficile identificazione quanto all'epoca edificatoria.

Tale complesso condominiale è stato tuttavia oggetto di radicale ristrutturazione ad opera di Fincasa srl, nei primi anni 2000, come da documentazione allegata, con contestuale edificazione di autorimesse interrate ex novo, pertinenti alle unità immobiliari create.

L'autorimessa è situata al piano interrato, è di ampie dimensioni (si rimanda alla planimetria catastale allegata), è dotata di basculante automatizzata con finiture in legno, è allarmata, senza punto erogazione acqua interno, ma solamente con punti luce e prese di corrente.

E' posto al piano: Interrato

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al secolo scorso (quanto al fabbricato residenziale)

L'edificio è stato ristrutturato nel: primi anni 2000 (si precisa che le autorimesse sono state edificate ex novo con P.d.C. del 2004)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,14

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

#### Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
<i>Solai</i>	tipologia: <b>soffitto prefabbricato a lastre tipo predalles completo in opera</b> condizioni: <b>ottime</b>
Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica/gres</b> condizioni: <b>ottime</b> Riferito limitatamente a: Autorimessa
<i>Rivestimento</i>	ubicazione: <b>Muri interni</b> materiale: <b>non intonacati</b> condizioni: <b>buone</b>

#### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Si segnala anche la presenza dell'impianto di automazione della basculante, e l'impianto di allarme.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

**Numero pratica: 6636**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione autorimessa interrata L.122/89

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 14/12/2004 al n. di prot.

Rilascio in data 12/01/2006 al n. di prot. S.I.E. 8511/2004, E.P. 457/2004

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

**Numero pratica: 4116/2005**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: per consolidamento statico edificio

Presentazione in data 06/07/2005 al n. di prot. 1072/2005

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

**Numero pratica: 2612**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Presentazione in data 16/03/2006 al n. di prot. 343  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 6780**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Presentazione in data 07/07/2006 al n. di prot. 1052-2006  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 1018/2007**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: risanamento conservativo  
Presentazione in data 03/05/2007 al n. di prot. E0037468/2007  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 2767**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 02/11/2007 al n. di prot. E0094378/2007  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 1741/2008**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 04/08/2008 al n. di prot. E0074178/2008  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 7857**

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Presentazione in data 07/04/2009 al n. di prot. E0084922/2008  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 1573**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Presentazione in data 25/06/2009 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 22/08/2013 al n. di prot. 112/2013  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 6636**

Intestazione: OMISSIS  
Tipo pratica: Permesso a costruire  
Per lavori: Realizzazione autorimessa interrata L.122/89  
Oggetto: nuova costruzione  
Presentazione in data 14/12/2004 al n. di prot.  
Rilascio in data 12/01/2006 al n. di prot. S.I.E. 8511/2004, E.P. 457/2004  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 4116/2005**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: per consolidamento statico edificio  
Presentazione in data 06/07/2005 al n. di prot. 1072/2005  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 2612**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Presentazione in data 16/03/2006 al n. di prot. 343  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 6780**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Presentazione in data 07/07/2006 al n. di prot. 1052-2006  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 1018/2007**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Per lavori: risanamento conservativo  
Presentazione in data 03/05/2007 al n. di prot. E0037468/2007  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 2767**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 02/11/2007 al n. di prot. E0094378/2007  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 1741/2008**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Oggetto: variante  
Presentazione in data 04/08/2008 al n. di prot. E0074178/2008  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 7857**

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Presentazione in data 07/04/2009 al n. di prot. E0084922/2008  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**  
**Numero pratica: 1573**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Presentazione in data 25/06/2009 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 22/08/2013 al n. di prot. 112/2013  
**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole difformità tavolati interni

Regolarizzabili mediante: Pratica tipo CILA IN SANATORIA  
 Descrizione delle opere da aggiornare: Piccole difformità tavolati interni

Oneri di regolarizzazione	
Tecnico+oneri	€ 1.500,00
<b>Totale oneri: € 1.500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

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

#### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

#### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Appartamento.**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Piccole difformità tavolati interni  
 Regolarizzabili mediante: Pratica aggiornamento scheda catastale

Descrizione delle opere da aggiornare: Piccole difformità tavolati interni

Oneri di regolarizzazione	
Tecnico+oneri	€ 500,00
<b>Totale oneri: € 500,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/12/2009**. In forza di atto di trasformazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto non trascritto - VEDASI relazione NOTARILE dott. Stefano Finardi

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 17/12/2009**. In forza di atto di trasformazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto non trascritto - VEDASI relazione NOTARILE dott. Stefano Finardi

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: impegno al vincolo di pertinenzialità tra le costituenti autorimesse e le abitazioni; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2005 ai nn. OMISSIS.

### - Altra limitazione:

Descrizione onere: vincolo di pertinenzialità tra autorimessa di cui al sub.712 e l'abitazione di cui al sub.734 (ora sub.739); Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/12/2009 ai nn. OMISSIS.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/11/2014 ai nn. OMISSIS.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 560000; Importo capitale: € 280000.



**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS; Annotato di Sentenza di condanna esecutiva in data 29 03 2019 di cui al R.G. 15975/R.P.3075.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 791000; Importo capitale: € 791000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/09/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Preliminare di vendita a favore di sig.ra ...; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/09/2019 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Appartamento

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: impegno al vincolo di pertinenzialità tra le costituenti autorimesse e le abitazioni; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2005 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: vincolo di pertinenzialità tra autorimessa di cui al sub.712 e l'abitazione di cui al sub.734 (ora sub.739); Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/12/2009 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/11/2014 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 560000; Importo capitale: € 280000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS; Annotato di Sentenza di condanna esecutiva in data 29 03 2019 di cui al R.G. 15975/R.P.3075.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 791000; Importo capitale: € 791000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/09/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Preliminare di vendita a favore di sig.ra ...; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/09/2019 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo: Appartamento****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Goisis 65**

Si rimanda alla documentazione notarile allegata, ed in particolare all'atto di compravendita a firma del Notaio dott. Francesco MANNARELLA, in cui, nella parte inerente al trasferimento dei beni appartamento+pertinenze dal costruttore ... all'acquirente sig. ..., si evidenzia come "il traferimento comprende la porzione di area evidenziata in colore verde sulla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A", originariamente corrispondente ad un tratto della via Della Delizia, già strada consorziale, qualificata e classificata nell'elenco comunale delle strade come strada privata. Al riguardo la società venditrice garantisce il pacifico godimento nonché la proprietà di tale porzione acquisita quanto meno per usocapione...".

**Identificativo corpo: Autorimessa****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), via Goisis 65****Spese di gestione condominiale:****Identificativo corpo: Appartamento****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Goisis 65**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Si rimanda alla documentazione allegata

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si rimanda alla documentazione allegata.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si rimanda alla documentazione allegata.

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** ---

**Identificativo corpo: Autorimessa****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), via Goisis 65**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Si rimanda alla documentazione allegata

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si rimanda alla documentazione allegata.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si rimanda alla documentazione allegata

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** ---

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo: Appartamento**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
residenziale P.T.	sup lorda di pavimento	27,00	1,00	27,00
residenziale 1°P	sup lorda di pavimento	154,00	1,00	154,00

residenziale P.Sottotetto	sup lorda di pavimento	54,00	0,33	17,82
portico P.T.	sup lorda di pavimento	10,00	0,35	3,50
terrazzo 1°P	sup lorda di pavimento	46,00	0,35	16,10
giardino	sup lorda di pavimento	112,00	0,10	11,20
residenziale P.Interrato	sup lorda di pavimento	63,00	0,50	31,50
intercapedine P.interrato	sup lorda di pavimento	19,00	0,25	4,75
		<b>485,00</b>		<b>265,87</b>

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

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Accessori:**

Autorimessa 1. Box multiplo	Posto al piano sottostrada Destinazione urbanistica: autorimessa Valore a corpo: € <b>60000</b>
--------------------------------	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Data la natura del bene, una unità immobiliare residenziale con relativa autorimessa, non risulta comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Identificativo corpo: Appartamento**

**Abitazione di tipo civile [A2] sito in Bergamo (BG), via Goisis 65**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/08/2017 per l'importo di euro 18.000,00 Registrato a Bergamo

Tipologia contratto: 4+4 locazione agevolata L.431/98, scadenza 01/07/2021

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

Note: Si rimanda alla documentazione notarile allegata, ed in particolare all'atto di compravendita a firma del Notaio dott. Francesco MANNARELLA, in cui, nella parte inerente al trasferimento dei beni appartamento+pertinenze dal costruttore ... all'acquirente sig. ..., si evidenzia come "il trasferimento comprende la porzione di area evidenziata in colore verde sulla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A", originariamente corrispondente ad un tratto della via Della delizia, già strada consorziale, qualificata e classificata nell'elenco comunale delle strade come strada privata. Al riguardo la società venditrice garantisce il pacifico godimento nonché la proprietà di tale porzione acquisita quanto meno per usocapione...".

**Identificativo corpo: Autorimessa**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), via Goisis 65**

**Occupato** da OMISSIS, con contratto di locazione per l'importo di euro 18.000,00  
 Registrato a Bergamo  
 Tipologia contratto: 4+4 locazione agevolata L.431/98, scadenza 01/07/2021

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

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del bene in oggetto, vista la sua natura, il livello delle sue finiture e delle sue dotazioni, il suo stato di conservazione e manutenzione, la sua localizzazione ed il suo orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, con valori medi tratti dal listino "case e Terreni 2018" di Bergamo, e corretti mediante l'utilizzo di coefficienti parametrici, per tener conto anche delle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Appartamento. Abitazione di tipo civile [A2] Bergamo (BG), via Goisis 65**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 753.874,39.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
residenziale P.T.	27,00	€ 2.835,50	€ 76.558,50
residenziale 1°P	154,00	€ 2.835,50	€ 436.667,00
residenziale P.Sottotetto	17,82	€ 2.835,50	€ 50.528,61
portico P.T.	3,50	€ 2.835,50	€ 9.924,25
terrazzo 1°P	16,10	€ 2.835,50	€ 45.651,55
giardino	11,20	€ 2.835,50	€ 31.757,60
residenziale P.Interrato	31,50	€ 2.835,50	€ 89.318,25
intercapedine P. interrato	4,75	€ 2.835,50	€ 13.468,63
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 753.874,39
Valore corpo			€ 753.874,39
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 753.874,39
Valore complessivo diritto e quota			€ 753.874,39

#### **Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box multiplo Bergamo (BG), via Goisis 65**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 60.000,00
Valore complessivo intero			€ 60.000,00

Valore complessivo diritto e quota	€ 60.000,00
------------------------------------	-------------

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Appartamento	Abitazione di tipo civile [A2]	265,87	€ 753.874,39	€ 753.874,39
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box multiplo	0,00	€ 60.000,00	€ 60.000,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 40.693,72

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.000,00

**Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 771.180,67

Valore diritto e quota € 771.180,67

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **771.180,67**

## Lotto: 002 - Area urbana

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

**Identificativo corpo:** Area urbana.

**Bene futuro [F] sito in frazione:** Bergamo, via Goisis 65

Note: Trattasi di bene natura "F1 - area urbana"

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sig. ..., foglio 13, particella 17, subalterno 740, indirizzo via Goisis 65, piano T, comune BERGAMO, categoria area urbana, consistenza 74 mq

Derivante da: atto di compravendita

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): vedere allegato da amministratore condominiale

Confini: vedere allegato planimetria catastale

Note: Si rimanda alla documentazione allegata reperita presso l'agenzia delle Entrate di Bergamo, ed in particolare all'atto del Notaio Mannarella del 16 12 2009. Si precisa che ad oggi il bene risulta essere in uso (e delimitato da apposita recinzione) al sub.735.

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

SI

### 2. DESCRIZIONE

#### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

La porzione di giardino (catastalmente area urbana) è collocata all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Cascina Stroppa", catastalmente collocato in via Goisis 65. Attualmente risulta essere in uso (e delimitato da apposita recinzione) al sub.735.

**Caratteristiche zona:** periferica di pregio

**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi ottimi.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus cittadino 20 m

#### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Bene futuro [F]** di cui al corpo **Area urbana**

Trattasi di una area a verde adiacente sia il sub. 739, unità abitativa oggetto di perizia, sia il sub. 735, ed è situata in un complesso di pregio denominato "Cascina Stroppa", risalente antecedentemente al secolo scorso, ma di difficile identificazione quanto all'epoca edificatoria.

Tale complesso condominiale è stato tuttavia oggetto di radicale ristrutturazione ad opera di Fincasa srl,

nei primi anni 2000, come da documentazione allegata, con contestuale edificazione di autorimesse interrate ex novo, pertinenti alle unità immobiliari create.

Tale area a verde risulta attualmente in uso alla proprietà di cui al sub. 735, è recintata da rete fissa, ed in parte risulta lastricata.

A pavimentazione, in aderenza al fabbricato, inoltre, vi sono dei grigliati di aerazione delle intercapedini sottostanti.

Si rimanda alle planimetrie allegate per l'esatta definizione.

Superficie complessiva di circa mq **74,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: antecedentemente al secolo scorso

L'edificio è stato ristrutturato nel: primi anni 2000

ha un'altezza utile interna di circa m. ---

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

**Stato di manutenzione generale:** buono

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 6636**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: Realizzazione autorimessa interrata L.122/89

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 12/01/2006 al n. di prot. 8511/2004 prot. S.I.E. 457/2004

**Numero pratica: 4116/2005**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: per consolidamento statico edificio

Presentazione in data 06/07/2005 al n. di prot. 1072/2005 E.P.

**Numero pratica: 2612**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 16/03/2006 al n. di prot. 343

**Numero pratica: 6780**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 07/07/2006 al n. di prot. 1052-2006

**Numero pratica: 1018/2007**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: risanamento conservativo

Presentazione in data 03/05/2007 al n. di prot. E0037468/2007

**Numero pratica: 2767**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 02/11/2007 al n. di prot. E0094378/2007

**Numero pratica: 1741/2008**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Presentazione in data 04/08/2008 al n. di prot. E0074178/2008

**Numero pratica: 7857**

Tipo pratica: Permesso a costruire  
Presentazione in data 07/04/2009 al n. di prot. 1958/2008

**Numero pratica: 1573**

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)  
Presentazione in data 25/06/2009 al n. di prot.  
Abitabilità/agibilità in data 22/08/2013 al n. di prot. 112/2013

**3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**

**Identificativo corpo: Area urbana.**  
**Bene futuro [F] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

**4. CONFORMITÀ URBANISTICA**

**Identificativo corpo: Area urbana.**  
**Bene futuro [F] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE**

**Identificativo corpo: Area urbana.**  
**Bene futuro [F] sito in frazione: Bergamo, via Goisis 65**

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

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 17/12/2009. In forza di atto di trasformazione - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: atto non trascritto - VEDASI relazione NOTARILE dott. Stefano Finardi

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 17/12/2009 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di assegnazione; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: impegno al vincolo di pertinenzialità tra le costituenti autorimesse e le abitazioni; Iscrit-



to/trascritto a in data 08/11/2005 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: vincolo di pertinenzialità tra le costituenti autorimesse e le abitazioni; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 17/12/2009 ai nn. OMISSIS.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo fondiario; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/04/2010 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 560000; Importo capitale: € 280000.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 11/11/2014 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS; Annotato di Sentenza di condanna esecutiva in data 29 03 2019 di cui al R.G. 15975/R.P.3075.

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di contro OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 29/07/2019 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 791000; Importo capitale: € 791000.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Preliminare di vendita a favore della sig.ra ....; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 23/09/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/09/2019 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Area urbana

## 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:** Area urbana

**Bene futuro [F] sito in Bergamo (BG), via Goisis 65**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Si rimanda alla documentazione allegata

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si rimanda alla documentazione allegata.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si rimanda alla documentazione allegata

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** ---

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Area urbana

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Area verde	sup lorda di pavimento	74,00	0,10	7,40
		<b>74,00</b>		<b>7,40</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

### 11. STATO DI POSSESSO:

#### Occupato da OMISSIS

Note: Si rimanda alla documentazione notarile allegata, ed in particolare all'atto di compravendita a firma del Notaio dott. Francesco MANNARELLA, in cui, nella parte inerente al trasferimento dei beni appartamento+pertinenze dal costruttore ... all'acquirente sig. ..., detta area di cui all'attuale sub. 740, inizialmente ricompresa nel sub. 734, "seppure rappresentata quale accessorio dell'unità immobiliare al mappale 17 sub. 734 (ora sub. 739), costituisce pertinenza dell'appartamento al mappale 17 sub. 735 (intestato all'acquirente sig.ra ...). La parte acquirente si impegna a provvedere, a proprie totali cura e spese, al necessario frazionamento catastale ed al conseguente atto di identificazione, manlevando la parte venditrice da ogni onere connesso". Tale area, seppur quindi oggetto di frazionamento, così come riportato nell'atto notarile, con creazione contestuale del sub. 740 di cui sopra, risulta ancora intestata al sig. ... (vedasi visura storica per immobile). La stessa area, oggi, è in uso alla sig.ra ..., e la stessa area risulta delimitata da recinzione fissa. Si precisa infine che tale area ricade in adiacenza anche all'unità immobiliare della sig.ra ..., avendo la stessa alcuni infissi (fra cui una porta finestra) affacciati su di essa. Lo scrivente c.t.u. ha reputato, per i motivi sopra esposti, tenere separato il predetto lotto.

### 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del bene in oggetto, vista la sua natura, il livello delle sue finiture e delle sue dotazioni, il suo stato di conservazione e manutenzione, la sua localizzazione ed il suo orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, con valori medi tratti dal listino "case e Terreni 2018" di Bergamo, e corretti mediante l'utilizzo di coefficienti parametrici, per tener conto anche delle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso.

#### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo.

#### 12.3 Valutazione corpi:

**Area urbana. Bene futuro [F]**

**Bergamo (BG), via Goisis 65**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 20.982,70.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Area verde	7,40	€ 2.835,50	€ 20.982,70
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 20.982,70
Valore corpo			€ 20.982,70
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 20.982,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 20.982,70

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Area urbana	Bene futuro [F]	7,40	€ 20.982,70	€ 20.982,70

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.049,14
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 19.933,57
Valore diritto e quota	€ 19.933,57

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 19.933,57</b>
---	--------------------

Beni in **Bergamo (BG)**  
Località/Frazione **Bergamo**  
via Paglia 4

**Lotto: 003 - Box****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: Autorimessa.**

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Paglia 4

**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sig. ... e sig.ra ..., foglio 68, particella 3053, subalterno 701, indirizzo via Paglia 4, piano T, comune BERGAMO, categoria C/6, classe 7, consistenza 11 mq, rendita € 34,65

Derivante da: atto di successione

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): vedere allegato da amministratore condominiale

Confini: vedere allegato planimetria catastale

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

SI

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'autorimessa è collocata all'interno di un complesso condominiale, catastalmente collocato in via Paglia 4. La stessa, singola e di piccole dimensioni, si trova al piano terra, in un corpo di fabbrica separato dall'edificio condominiale principale.

**Caratteristiche zona**: centrale di pregio

**Area urbanistica**: residenziale a traffico sostenuto con parcheggi con parchimetro.

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

**Servizi offerti dalla zona**: Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe**: Non specificato

**Importanti centri limitrofi**: Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche**: Non specificato

**Attrazioni storiche**: Non specificato

**Principali collegamenti pubblici**: Autobus cittadino 50 m

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

Trattasi di una autorimessa singola all'interno di un complesso condominiale situato in una zona centrale di Bergamo, precisamente in via Paglia al n.4.

Il corpo di fabbrica che ospita la suddetta autorimessa è stato realizzato verso la metà del secolo scorso, ed è a sé stante rispetto all'edificio residenziale di cui è pertinenza.

L'autorimessa è situata al piano terra, è di piccole dimensioni (si rimanda alla planimetria catastale allegata), è dotata di basculante metallica; non è allarmata, senza punto erogazione acqua interno, ma solamente con un punto luce. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Si precisa che l'autorimessa in questione, come riportato dall'amministratore condominiale (vedasi allegato) "non ha millesimi nel condominio, in quanto fa parte di un gruppo di boxes in cortile sono oggetto di una causa ormai più che trentennale tra l'originario unico proprietario ed un gruppo di condomini che hanno realizzato la struttura. Pertanto non sono state attribuite spese condominiali a nessuna autorimessa". Si rimanda alla documentazione allegata al presente elaborato peritale circa lo stato di tale causa, ancora in essere.

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: metà secolo scorso (limitatamente al corpo di fabbrica adibito ad autorimesse)

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,23

L'intero fabbricato è composto da n. 1 (limitatamente al corpo di fabbrica adibito ad autorimesse) piani complessivi di cui fuori terra n. 1 (limitatamente al corpo di fabbrica adibito ad autorimesse) e di cui interrati n. 0 (limitatamente al corpo di fabbrica adibito ad autorimesse)

**Stato di manutenzione generale:** sufficiente

### Impianti (conformità e certificazioni)

<b>Impianto elettrico:</b>	
Esiste impianto elettrico	SI
<b>Riscaldamento:</b>	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
<b>Impianto antincendio:</b>	
Esiste impianto antincendio	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 4484**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: sopralzo stabile di abitazione

Presentazione in data 11/04/1957 al n. di prot.

Rilascio in data 03/06/1957 al n. di prot. 12114

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1959 al n. di prot. 5756

**Numero pratica: 5040**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: variante alla formazione di autorimesse previste nel progetto di cui alla licenza n.4484 del 03.06.1957

Oggetto: variante

Presentazione in data 16/12/1957 al n. di prot.

Rilascio in data 14/01/1958 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 09/11/1959 al n. di prot. 5756

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Paglia 4**

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

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Paglia 4**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	SI
Se si, quali?	Si segnala una causa in essere di cui al relativo allegato, inerente proprio il corpo di fabbrica delle autorimesse, ovvero circa la sua possibile demolizione. La comproprietaria sig.ra ... segnalava inoltre allo scrivente circa l'esistenza di un preliminare di compravendita con l'attuale conduttore, di cui però non è stato trovato riscontro presso l'Agenzia del Territorio.
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Autorimessa.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in frazione: Bergamo, via Paglia 4**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 20/04/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione di cui sopra è per la quota di 1/2 di piena proprietà, dalla sig.ra ...; titoli anteriori al ventennio per quota di 1/2 di piena proprietà (come da relazione notarile dott. Stefano FINARDI).

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS; Annotato di Sentenza di condanna esecutiva in data 29 03 2019 di cui al R.G. 15975/R.P.3075.

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/09/2019 ai nn. OMISSIS.

**- Altra limitazione:**

Descrizione onere: Trattasi della sentenza inerente la demolizione del box. La Corte di Appello di Brescia ha accolto l'istanza di sospensione dell'esecutività della sentenza. La causa è in essere.; Iscritto/trascritto a Bergamo in data ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Autorimessa

**8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

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

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Bergamo (BG), via Paglia 4**

Si precisa che l'autorimessa in questione, come riportato dall'amministratore condominiale (vedasi allegato) "non ha millesimi nel condominio, in quanto fa parte di un gruppo di boxes in cortile sono oggetto di una causa ormai più che trentennale tra l'originario unico proprietario ed un gruppo di condomini che hanno realizzato la struttura. Pertanto non sono state attribuite spese condominiali a nessuna autorimessa". Si rimanda alla documentazione allegata al presente elaborato peritale circa lo stato di tale causa, ancora in essere.

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Si rimanda alla documentazione allegata

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si rimanda alla documentazione allegata.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si rimanda alla documentazione allegata (l'immobile non ha millesimi alla data odierna).

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** ---

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** NO

**Avvertenze ulteriori:** Si precisa che l'autorimessa in questione, come riportato dall'amministratore condominiale (vedasi allegato) "non ha millesimi nel condominio, in quanto fa parte di un gruppo di boxes in cortile sono oggetto di una causa ormai più che trentennale tra l'originario unico proprietario ed un gruppo di condomini che hanno realizzato la struttura. Pertanto non sono state attribuite spese condominiali a nessuna autorimessa". Si rimanda alla documentazione allegata al presente elaborato peritale circa lo stato di tale causa, ancora in essere.

**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**

**Identificativo corpo:** Autorimessa

**Accessori:**

Autorimessa 1. Box	Posto al piano Terra Destinazione urbanistica: autorimessa Valore a corpo: € <b>28000</b>
-----------------------	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Data la natura del bene, una singola autorimessa, si considera non comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:**

**Occupato** da OMISSIS comodato d'uso non registrato

Note: Si precisa che la sig.ra ..., comproprietaria dell'immobile, informava lo scrivente c.t.u. dell'esistenza di una scrittura "Preliminare di compravendita Immobiliare" del 31/12/2013, non più perfezionata entro i termini pre-stabiliti (l'atto di compravendita doveva essere "stipulato entro 31/12/2016"), scrittura di "preliminare di compravendita Immobiliare" della quale tuttavia lo scrivente non ha trovato traccia come trascrizione presso l'Agenzia

del Territorio. Lo stesso atto prevedeva la concessione alla parte acquirente del box a titolo di comodato gratuito sino alla data del rogito al sig. ...; attualmente il box è utilizzato dal sig. ....

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del bene in oggetto, vista la sua natura, il livello delle sue finiture e delle sue dotazioni, il suo stato di conservazione e manutenzione, la sua localizzazione ed il suo orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, con valori medi tratti dal listino "case e Terreni 2018" di Bergamo, e corretti mediante l'utilizzo di coefficienti parametrici, per tener conto anche delle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Bergamo.

### 12.3 Valutazione corpi:

#### **Autorimessa. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box Bergamo (BG), via Paglia 4**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 28.000,00
Valore complessivo intero			€ 28.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 14.000,00

#### **Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Autorimessa	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] con annesso Box	0,00	€ 28.000,00	€ 14.000,00

### 12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 1.400,00

Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore: € 1.400,00

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

#### **Valore di stima:**

Valore intero medio ponderale € 25.200,00

Valore diritto e quota € 12.600,00

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



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

€ 25.200,00

Beni in **Seriato (BG)**  
Località/Frazione **Seriato**  
via Italia / via Manzoni

## Lotto: 004 - Negozio e magazzino

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

**Identificativo corpo: Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Seriate, via Italia / via Manzoni**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero - Ulteriori informazioni sul debitore: La visura storica per immobile prodotta presso l'Agenzia delle Entrate riporta quali intestatari i sigg. ... e la sig.ra .... Si rimanda all'atto di accettazione di tacita eredità di cui R.G. 6101/ R.P. 3901 del 28 01 2008.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sig. ... e sig.ra ... (visura storica per immobile), foglio 3, particella 2951, subalterno 3, indirizzo VIA MANZONI 1, piano T, comune SERIATE, categoria C/1, classe 2, consistenza 28 mq, rendita € 977,55

Derivante da: atto di successione

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): vedere allegato da amministratore condominiale

Confini: vedere allegato da planimetria catastale

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

SI

**Identificativo corpo: Magazzino.**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Seriate, via Italia / via Manzoni**

#### **Quota e tipologia del diritto**

**1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Ulteriori informazioni sul debitore: La visura storica per immobile prodotta presso l'Agenzia delle Entrate riporta quali intestatari i sigg. ... e la sig.ra .... Si rimanda all'atto di accettazione di tacita eredità di cui R.G. 6101/ R.P. 3901 del 28 01 2008.

#### **Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sig. ... e sig.ra ..., foglio 3, particella 2951, subalterno 34, indirizzo VIA ITALIA 90, piano 5, comune SERIATE, categoria C/2, classe U, consistenza 82 mq, rendita € 177,87

Derivante da: atto di successione

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): vedere allegato da amministratore condominiale

Confini: vedere allegato planimetrie catastali

Note: Il piano indicato catastalmente, ovvero il 5, non risulta corretto, in quanto in realtà trattasi del pia-

no seminterrato.

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

Nell'atto di pignoramento si riporta erroneamente il piano terra. Trattasi in realtà del piano seminterrato. I restanti dati risultano corretti.

## 2. DESCRIZIONE

### 2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

In negozio ed il magazzino sono collocati all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Italia 90", collocato in via Italia 90. Il negozio è prospiciente la via Italia, ed è situato al piano terra. Il magazzino è nel cortile interno al fabbricato condominiale, al piano seminterrato, accessibile da via Manzoni.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus cittadino 100 m

### 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Negozio**

Trattasi di un piccolo negozio all'interno di un complesso condominiale, situato in una zona semicentrale di Seriate, precisamente in via Italia al n.90.

Il fabbricato che ospita il suddetto negozio è stato realizzato verso la metà del secolo scorso.

Il negozio è situato al piano terra, è di piccole dimensioni (si rimanda alla planimetria catastale allegata), è dotato di saracinesche metalliche cieche, e presenta due vetrine: una, la principale con l'accesso, su via Italia, via di forte passaggio veicolare; l'altra, secondaria, su via Manzoni.

Internamente vi sono dei tramezzi in cartongesso, come da planimetria allegata, ed un locale bagno, con piccolo infisso posto in alto, con doppio antibagno. E' presente un lavandino nell'antibagno, ed il wc nel bagno.

Come riportato dalla sig.ra ..., attualmente è scollegato dall'impianto di riscaldamento condominiale, quest'ultimo non più esistente, ed il riscaldamento/raffrescamento sarebbe garantito da un piccolo impianto di climatizzazione.

E' presente un piccolo scaldacqua elettrico.

Le finiture, parzialmente riviste dall'ultimo affittuario (fra cui una pavimentazione in legno prefinito posata sull'esistente pavimentazione), sono di scarsa qualità ed in pessimo stato manutentivo.

Superficie complessiva di circa mq **32,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1956 (data della denuncia di nuova costruzione)

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,20

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

#### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive

<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>varie tipologie</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>saracinesca</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>scarse</b> Riferito limitatamente a: due vetrine
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: Porta bagno e antibagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>parquet incollato</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: locali negozio tranne bagno e antibagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica/gres</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: bagno e antibagno
<b>Impianti</b>	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>autonomo</b> alimentazione: <b>elettrico</b> condizioni: <b>pessime</b> Note: Trattasi di piccolo impianto di condizionamento con split interno a parete.

**Impianti (conformità e certificazioni)**

<b>Impianto elettrico:</b>	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Da rivedere/adequare.
<b>Riscaldamento:</b>	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale, secondo quanto riportato dalla sig.ra ..., è stato dismesso da tempo.
<b>Condizionamento e climatizzazione:</b>	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	Si segnala solo la presenza di un'unità di climatizzazione a parete
<b>Impianto antincendio:</b>	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<b>Ascensori montacarichi e carri ponte:</b>	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	L'impianto ascensore è quello condominiale. L'unità immobiliare risulta collocata a piano terra.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
<b>Scarichi:</b>	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **Magazzino**

Trattasi di un locale accatastato come magazzino C/2, all'interno di un complesso condominiale, situato in una zona semicentrale di Seriate, precisamente in via Manzoni al n.3.

Il fabbricato che ospita il suddetto locale è stato realizzato verso la metà del secolo scorso.

Il locale è situato al piano seminterrato, è di ampie dimensioni (si rimanda alla planimetria catastale allegata), ed è dotato di una basculante metallica di accesso.

Internamente vi è un piccolo ripostiglio nel sottoscala, e sono presenti degli infissi metallici sui muri perimetrali.

Inoltre è presente una porta di collegamento agli spazi condominiali interni.

Le finiture sono ferme, presumibilmente, all'epoca di edificazione del fabbricato, e sono in pessimo stato manutentivo.

E' posto al piano: Seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 1956 (data della denuncia di nuova costruzione)

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,53

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>basculante</b> materiale: <b>metallo</b> condizioni: <b>buone</b>
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>ferro</b> protezione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>da demolire</b> Riferito limitatamente a: finestre sui muri perimetrali
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>ferro</b> condizioni: <b>pessime</b>
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>battuto di cemento</b> condizioni: <b>pessime</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Da rivedere/adequare.
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	L'impianto ascensore è quello condominiale. L'unità immobiliare risulta tuttavia collocata a piano seminterrato.
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Seriate, via Italia / via Manzoni**

**Numero pratica: 132/56**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 26/11/1956 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1957 al n. di prot. 132/1956

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio

**Negozi, botteghe [C1]** sito in frazione: **Seriate, via Italia / via Manzoni**

**Numero pratica: 45/1957**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 02/04/1957 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1957 al n. di prot. 132/1956

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in frazione: **Seriate, via Italia / via Manzoni**

**Numero pratica: 132/56**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 26/11/1956 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1957 al n. di prot. 132/1956

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in frazione: **Seriate, via Italia / via Manzoni**

**Numero pratica: 45/1957**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 02/04/1957 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1957 al n. di prot. 132/1956

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino

### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo:** Negozio.

**Negozi, botteghe [C1]** sito in frazione: **Seriate, via Italia / via Manzoni**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diffformità tavolati interni

Regolarizzabili mediante: Pratica tipo PDC IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Diffformità tavolati interni

Oneri di regolarizzazione	
<i>Tecnico+oneri</i>	€ 1.200,00
<b>Totale oneri: € 1.200,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Identificativo corpo:** Magazzino.

**Magazzini e locali di deposito [C2]** sito in frazione: **Seriate, via Italia / via Manzoni**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Diffformità tavolati interni.

Regolarizzabili mediante: Pratica tipo PDC IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Diffformità tavolati interni.

Note: La pratica e gli oneri sono compresi in quelli del negozio all'interno dello stesso lotto.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Negozio.****Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Seriate, via Italia / via Manzoni**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**Identificativo corpo: Magazzino.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Seriate, via Italia / via Manzoni**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

**5. CONFORMITÀ CATASTALE****Identificativo corpo: Negozio.****Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Seriate, via Italia / via Manzoni**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**Identificativo corpo: Magazzino.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in frazione: Seriate, via Italia / via Manzoni**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **20/04/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione a favore del sig. ... è per quota di 1/4 di piena proprietà e quota di 1/4 di nuda proprietà, dal sig. ...; ricongiungimento quota di 1/4 di usufrutto alla nuda proprietà in morte della sig.ra ....

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **20/04/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascrit-

to a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione a favore del sig. ... è per quota di 1/2 di piena proprietà, dalla sig.ra ....

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 20/04/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione a favore del sig. ... è per quota di 1/4 di piena proprietà e quota di 1/4 di nuda proprietà, dal sig. ...; ricongiungimento quota di 1/4 di usufrutto alla nuda proprietà in morte della sig.ra ....

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 20/04/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione a favore del sig. ... è per quota di 1/2 di piena proprietà, dalla sig.ra ....

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS; Annotato di Sentenza di condanna esecutiva in data 29 03 2019 di cui al R.G. 15975/R.P.3075.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/09/2019 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio

### - Trascrizione pregiudizievole:

Sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS; Annotato di Sentenza di condanna esecutiva in data 29 03 2019 di cui al R.G. 15975/R.P.3075.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/09/2019 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Magazzino

## 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: Negozio**  
**Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Italia / via Manzoni**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: Negozio**  
**Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Italia / via Manzoni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Si rimanda alla documentazione allegata

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si rimanda alla documentazione allegata.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si rimanda alla documentazione allegata

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** ---

**Identificativo corpo: Magazzino**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Seriate (BG), via Italia / via Manzoni**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Si rimanda alla documentazione allegata

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si rimanda alla documentazione allegata.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si rimanda alla documentazione allegata

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**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:** NO

**Avvertenze ulteriori:** ---

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo: Negozio**

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	32,00	1,00	32,00
		<b>32,00</b>		<b>32,00</b>

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

**Identificativo corpo: Magazzino**



**Accessori:**

Magazzino 1. Magazzino (catasto)	Posto al piano Seminterrato Valore a corpo: € <b>53000</b>
-------------------------------------	---

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Data la natura del bene, un negozio con locale magazzino, si considera non comodamente divisibile.

**11. STATO DI POSSESSO:****Identificativo corpo: Negozio**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Italia / via Manzoni**

**Libero**

Note: Si precisa che per l'accesso al bene la sig.ra ..., cui il sig. ... aveva riportato di rivolgersi perché la sola in possesso delle chiavi di accesso, si è tuttavia avvalsa del proprio fabbro di fiducia, dopo aver verificato l'impossibilità di accedere al bene stesso, con quanto al momento a sua disposizione.

**Identificativo corpo: Magazzino**

**Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Seriate (BG), via Italia / via Manzoni**

**Occupato** da OMISSIS senza alcun titolo.

Note: Il bene risulta occupato dall'impresa edile ..., come riportato dal sig. ..., con attrezzature e materiali per lavori di ristrutturazione dello stesso, necessari per la riparazione dei danni derivanti da 2 allagamenti condominiali.

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

Per la valutazione del bene in oggetto, vista la sua natura, il livello delle sue finiture e delle sue dotazioni, il suo stato di conservazione e manutenzione, la sua localizzazione ed il suo orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, con valori medi tratti dal listino "case e Terreni 2018" di Bergamo, e corretti mediante l'utilizzo di coefficienti parametrici, per tener conto anche delle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso.

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di bergamo;

Ufficio tecnico di Seriate.

**12.3 Valutazione corpi:****Negozio. Negozi, botteghe [C1]**

**Seriate (BG), via Italia / via Manzoni**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 56.880,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	32,00	€ 1.777,50	€ 56.880,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.880,00
Valore corpo			€ 56.880,00
Valore accessori			€ 0,00

Valore complessivo intero	€ 56.880,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 28.440,00

**Magazzino. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Magazzino (catasto)  
Seriate (BG), via Italia / via Manzoni**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 0,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 0,00
Valore corpo			€ 0,00
Valore accessori			€ 53.000,00
Valore complessivo intero			€ 53.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 26.500,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio	Negozi, botteghe [C1]	32,00	€ 56.880,00	€ 28.440,00
Magazzino	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Magazzino (catasto)	0,00	€ 53.000,00	€ 26.500,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 5.494,00
Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 5.494,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.200,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 96.692,00
Valore diritto e quota	€ 48.346,00

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 96.692,00</b>
---	--------------------

**Lotto: 005 - Negozio****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo:** Negozio.**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione:** Seriate, via Italia / via Manzoni**Quota e tipologia del diritto****1/2 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS - Stato Civile: Libero - Ulteriori informazioni sul debitore: La visura storica per immobile prodotta presso l'Agenzia delle Entrate riporta quali intestatari i sigg. ... e la sig.ra .... Si rimanda all'atto di accettazione di tacita eredità di cui R.G. 6101/ R.P. 3901 del 28 01 2008.

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: sig. ... e sig.ra ..., foglio 3, particella 2951, subalterno 4, indirizzo VIA MANZONI 3, piano T, comune SERIATE, categoria C/1, classe 2, consistenza 28 mq, rendita € 977,55

Derivante da: atto di successione

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): vedere allegato da amministratore condominiale

Confini: vedere allegato planimetrie catastali

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

SI

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

In negozio è collocato all'interno di un complesso condominiale denominato "Condominio Italia 90", collocato in via Italia 90. Il negozio è prospiciente la via Manzoni, traversa di via Italia.

**Caratteristiche zona:** semicentrale normale

**Area urbanistica:** mista a traffico sostenuto con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus cittadino 100 m

**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **Negozio**

Trattasi di un piccolo negozio all'interno di un complesso condominiale, situato in una zona semicentrale di Seriate, precisamente in via Manzoni al n.3.

Il fabbricato che ospita il suddetto negozio è stato realizzato verso la metà del secolo scorso.

Il negozio è situato al piano terra, è di piccole dimensioni (si rimanda alla planimetria catastale allegata), è dotato di saracinesche metalliche cieche, e presenta una vetrina, su via Manzoni.

Internamente vi sono dei tramezzi in cartongesso, come da planimetria allegata, ed un locale bagno fine-

strato, con antibagno. La finestra, con inferriate, è prospiciente su un balcone di proprietà di terzi.

E' presente, nel locale bagno, un lavandino ed il wc.

Come riportato dalla sig.ra ..., attualmente è scollegato dall'impianto di riscaldamento condominiale, quest'ultimo non piu' esistente.

Le finiture, parzialmente riviste dall'ultimo affittuario (fra cui una pavimentazione in piastrelle ceramiche ovunque), sono in scarso stato manutentivo.

Superficie complessiva di circa mq **28,00**

E' posto al piano: Terra

L'edificio è stato costruito nel: 1956 (data della denuncia di nuova costruzione)

L'edificio è stato ristrutturato nel: ---

ha un'altezza utile interna di circa m. variabile - vedere planimetria allegata

L'intero fabbricato è composto da n. 8 piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** scarso

### Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: <b>varie tipologie</b> materiale: <b>alluminio</b> protezione: <b>saracinesca</b> materiale protezione: <b>ferro</b> condizioni: <b>da ristrutturare</b> Note: Si precisa che per l'accesso al bene la sig.ra ..., cui il sig. ... aveva riportato di rivolgersi perché la sola in possesso delle chiavi di accesso, si è tuttavia avvalsa del proprio fabbro di fiducia, dopo aver verificato l'impossibilità di accedere al bene stesso, con quanto al momento a sua disposizione, facendo effettuare un taglio alla saracinesca mediante flessibile, per gli elementi strettamente necessari al passaggio.
<i>Infissi interni</i>	tipologia: <b>a battente</b> materiale: <b>legno</b> condizioni: <b>pessime</b> Riferito limitatamente a: porte bagno e antibagno
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: <b>ceramica/gres</b> condizioni: <b>scarse</b> Note: Si evidenzia un piccolo gradino all'accesso del locale bagno
Impianti	
<i>Condizionamento</i>	tipologia: <b>assente</b>

### Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Note</i>	Da rivedere/adequare
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Note</i>	L'impianto di riscaldamento centralizzato condominiale, secondo quanto riportato dalla sig.ra ..., è stato dismesso da tempo.
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
<i>L'immobile dispone di ascensori o montacarichi</i>	SI
<i>Note ascensori montacarichi</i>	L'impianto ascensore è quello condominiale. L'unità immobiliare risulta collocata a piano terra.

Esistenza carri ponte	NO
<b>Scarichi:</b>	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 132/56**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 26/11/1956 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1957 al n. di prot. 132/1956

**Numero pratica: 45/57**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Rilascio in data 02/04/1957 al n. di prot.

Abitabilità/agibilità in data 17/12/1957 al n. di prot. 132/1956

#### 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Seriate, via Italia / via Manzoni**

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Difformità tavolati interni.

Regolarizzabili mediante: Pratica tipo PDC IN SANATORIA

Descrizione delle opere da aggiornare: Difformità tavolati interni.

Oneri di regolarizzazione	
Tecnico+oneri	€ 1.200,00
<b>Totale oneri: € 1.200,00</b>	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

### 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Seriate, via Italia / via Manzoni**

Strumento urbanistico Vigente:	Piano Governo del Territorio
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

### 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: Negozio.**

**Negozi, botteghe [C1] sito in frazione: Seriate, via Italia / via Manzoni**

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 20/04/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione a favore del sig. ... è per quota di 1/2 di piena proprietà, dalla sig.ra ....

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 20/04/2007**. In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO, ; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: La successione a favore del sig. ... è per quota di 1/4 di piena proprietà e quota di 1/4 di nuda proprietà, dal sig. ...; ricongiungimento quota di 1/4 di usufrutto alla nuda proprietà in morte della sig.ra ....

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS dal 20/04/2007 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: SI; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

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

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Sequestro conservativo a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 03/03/2015 ai nn. OMISSIS; Trattasi di ordinanza di sequestro conservativo. Annotato di Sentenza di condanna esecutiva in data 29 03 2019 di cui al R.G. 15975/R.P.3075.

- **Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 30/09/2019 ai nn. OMISSIS.

**Dati precedenti relativi ai corpi:** Negozio

## 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: Negozio**

**Negozi, botteghe [C1] sito in Seriate (BG), via Italia / via Manzoni**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Si rimanda alla documentazione allegata

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Si rimanda alla documentazione allegata.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Si rimanda alla documentazione allegata

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** ---

**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:** NO

Avvertenze ulteriori: ---

## 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

**Identificativo corpo:** Negozio

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
negozio	sup lorda di pavimento	28,00	1,00	28,00
		<b>28,00</b>		<b>28,00</b>

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

## 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Data la natura del bene, un negozio con locale magazzino, si considera non comodamente divisibile.

## 11. STATO DI POSSESSO:

### Libero

Note: Si precisa che per l'accesso al bene la sig.ra ..., cui il sig. ... aveva riportato di rivolgersi perché la sola in possesso delle chiavi di accesso, si è tuttavia avvalsa del proprio fabbro di fiducia, dopo aver verificato l'impossibilità di accedere al bene stesso, con quanto al momento a sua disposizione.

## 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione del bene in oggetto, vista la sua natura, il livello delle sue finiture e delle sue dotazioni, il suo stato di conservazione e manutenzione, la sua localizzazione ed il suo orientamento, ho ritenuto opportuno applicare il metodo di stima in base al mercato immobiliare della zona, con valori medi tratti dal listino "case e Terreni 2018" di Bergamo, e corretti mediante l'utilizzo di coefficienti parametrici, per tener conto anche delle caratteristiche peculiari dell'immobile stesso.

### 12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Ufficio tecnico di Seriate.

### 12.3 Valutazione corpi:

**Negozio. Negozi, botteghe [C1]**  
**Seriate (BG), via Italia / via Manzoni**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 49.770,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
negozio	28,00	€ 1.777,50	€ 49.770,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 49.770,00
Valore corpo			€ 49.770,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 49.770,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.885,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Negozio	Negozi, botteghe [C1]	28,00	€ 49.770,00	€ 24.885,00

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 2.488,50
Riduzione del 5% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 2.488,50
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.700,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 43.093,00
Valore diritto e quota	€ 21.546,50

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 43.093,00</b>
---	--------------------

**Allegati**

- ALL.A documentazione fotografica
- ALL. B ispezioni ipotecarie
- ALL. C piante catastali
- ALL. D contratti locativi
- ALL. E visure per immobile
- ALL. F certificato di residenza e stato civile
- ALL. G tributi insoluti comunali
- ALL. H pratiche edilizie
- ALL. I situazione debiti condominiali
- ALL. L sentenza primo grado lotto 003 - autorimessa via paglia 4 -
- ALL. M rilievo stato di fatto
- ALL. N coefficienti di stima

03-03-2020

L'Esperto alla stima



