

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 152/2023

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott.ssa FAZIA GUSBERTI



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Ing. Stefano Sesini
Codice fiscale: SSNSFN70S22A794J
Partita IVA: 02721940167
Studio in: Via Merisio 17 - 24020 Scanzorosciate
Email: stefano.sesini@tiscali.it
Pec: stefano.sesini@ingpec.eu

Beni in **Villa Di Serio (BG)**
Località/Frazione
Via Piero e Antonio Cavalli, 47

INDICE

Lotto: 1 - BAR + AUTORIMESSA DOPPIA

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

Lotto: 2 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711+ BOX SUB 724

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	15
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724.....	15
2. DESCRIZIONE	15
DESCRIZIONE GENERALE	15
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724.....	15
3. PRATICHE EDILIZIE	17
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	17
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724.....	17
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	17
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724.....	17
5. CONFORMITÀ CATASTALE	17
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724.....	18
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	18
Corpo:.....	18
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	18
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724.....	18
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	19
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724.....	19
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	19
11. STATO DI POSSESSO	19
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	20
Criterio di stima	20
Fonti d'informazione	20
Valutazione corpi.....	20
Adeguamenti e correzioni della stima	20
Prezzo base d'asta del lotto.....	21

Lotto: 3 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX 730

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	22
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730.....	22
2. DESCRIZIONE	22
DESCRIZIONE GENERALE	22
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730.....	22
3. PRATICHE EDILIZIE	24
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	24
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730.....	24
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	24
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730.....	24
5. CONFORMITÀ CATASTALE	25
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730.....	25
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
Corpo:.....	25
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	25
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730.....	26
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	26
Corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730.....	26
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	27
11. STATO DI POSSESSO	27
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27
Criterio di stima	27
Fonti d'informazione	27
Valutazione corpi.....	27
Adeguamenti e correzioni della stima	28
Prezzo base d'asta del lotto.....	28

Lotto: 4 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716 +BOX SUB 731

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	29
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731	29
2. DESCRIZIONE	29
DESCRIZIONE GENERALE	29
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731	29
3. PRATICHE EDILIZIE	31
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	31
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731	31
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	31
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731	31
5. CONFORMITÀ CATASTALE	32
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731	32
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32
Corpo:.....	32
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	32
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	33
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731	33
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	33
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731	33
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	34
11. STATO DI POSSESSO	34
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	34
Criterio di stima	34
Fonti d'informazione	34
Valutazione corpi.....	34
Adeguamenti e correzioni della stima	35
Prezzo base d'asta del lotto.....	35

Lotto: 5 - AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	36
Corpo: AUTORIMESSA SUB 721.....	36
2. DESCRIZIONE	36
DESCRIZIONE GENERALE	36
Corpo: AUTORIMESSA SUB 721.....	36
3. PRATICHE EDILIZIE	37
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	37
Corpo: AUTORIMESSA SUB 721.....	37
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	38
Corpo: AUTORIMESSA SUB 721.....	38
5. CONFORMITÀ CATASTALE	38
Corpo: AUTORIMESSA SUB 721.....	38
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	38
Corpo:.....	38
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	38
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	39
Corpo: AUTORIMESSA SUB 721.....	39
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	39
Corpo: AUTORIMESSA SUB 721.....	39
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	40
11. STATO DI POSSESSO	40
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	40
Criterio di stima	40
Fonti d'informazione	40
Valutazione corpi.....	40
Adeguamenti e correzioni della stima	41
Prezzo base d'asta del lotto.....	41

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott.ssa FAZIA GUSBERTI
Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 08-09-2023 alle 9
Creditore Procedente: OMISSIS
Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS
Esecutato: OMISSIS
Creditore Intervenido: Agenzia delle Entrate
Legale Creditore Intervenido: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Stefano Sesini
Data nomina: 08-04-2023
Data giuramento: 17-04-2023
Data sopralluogo: 23-05-2023
Cronologia operazioni peritali: I sopralluoghi si sono svolti in data 23/24/30 maggio 2023 L'accesso agli atti presso U.T. in data 12 maggio 2023

Beni in **Villa Di Serio (BG)**
Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Lotto: 1 - BAR + AUTORIMESSA DOPPIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BAR + AUTORIMESSA DOPPIA.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS - Residenza: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 1164, subalterno 707, indirizzo Via Piero e Antonio Cavalli, 47, piano S1-T, comune Villa di Serio, categoria C/1, classe 2, consistenza 106 mq, superficie 175, rendita € 2.666,05

Confini: A nord scala di accesso condominiale e parti comuni, ad est parti comuni su Via Cavalli, a sud ed a ovest con area esterna esclusiva

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 1164, subalterno 729, indirizzo Via Piero e Antonio Cavalli, 47, piano S1, comune Villa di Serio, categoria C/6, classe 2, consistenza 43 mq, superficie 46 mq, rendita € 82,17

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: sportive

Importanti centri limitrofi: Alzano Lombardo.

Attrazioni paesaggistiche: Pista ciclabile della Val Seriana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **BAR + AUTORIMESSA DOPPIA**

Unità immobiliare a destinazione commerciale attualmente utilizzato per somministrazione cibi e bevande. Al piano terra troviamo il locale principale per l'accoglienza clienti, la cucina con bagno privato e disimpegno, servizi igienici per i clienti. All'esterno area ad uso esclusivo parzialmente pavimentata, il resto prato. Al piano interrato locale pertinenziale destinato ad uso cantina/magazzino raggiungibile tramite scala interna condominiale.

Sempre al piano interrato autorimessa doppia con ulteriore spazio per ripostiglio

Superficie complessiva di circa mq **355,00**

E' posto al piano: terra ed interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 3 al piano terra e 2,33 all'interrato (magazzino) 2,40 autorimessa

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne</i>	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonachino condizioni: buone
<i>Pavim. Esterna</i>	materiale: porfido condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	aria condizionata per riscaldamento e raffrescamento
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Potenza nominale</i>	non rilevata
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Note</i>	aria condizionata per riscaldamento e raffrescamento
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Note</i>	CPI relativo alle autorimesse

Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 104/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 1/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/01/2009 al n. di prot. 22

Numero pratica: 86/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/07/2010 al n. di prot. 7749

Abitabilità/agibilità in data 25/09/2014 al n. di prot. 13234

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: BAR + AUTORIMESSA DOPPIA.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: BAR + AUTORIMESSA DOPPIA.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Strumento urbanistico Approvato:	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: BAR + AUTORIMESSA DOPPIA.
Negozi, botteghe [C1] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 30/05/2001.** In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2001 al 05/02/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato 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:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di apertura credito; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2015 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 11/05/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 13/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 03/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/02/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: BAR + AUTORIMESSA DOPPIA

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: BAR + AUTORIMESSA DOPPIA
Negozi, botteghe [C1] sito in Villa Di Serio (BG), Via Piero e Antonio Cavalli, 47
Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: PREVENTIVO AL 31/8/2023 3.600 negozio+248 autorimessa.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: BAR + AUTORIMESSA DOPPIA

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
unità commerciale	sup lorda di pavimento	115,00	1,00	115,00
cantina piano interrato	sup lorda di pavimento	35,00	0,40	14,00
area esterna pavimentata	sup lorda di pavimento	115,00	0,20	23,00
giardino 10% di 90mq	sup lorda di pavimento	90,00	0,10	9,00
		355,00		161,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Accessori:

BAR + AUTORIMESSA DOPPIA 1. Box doppio in parallelo	Sviluppa una superficie complessiva di 40 mq Valore a corpo: € 24800
--	--

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 30/03/2023 per l'importo di euro 8.400,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Bergamo il 22/04/2023 ai nn.4042 serie 3T

Tipologia contratto: 6+6, scadenza 14/04/2029

Opponibilità ai terzi: NO

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

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Villa di Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet che pubblicano proposte di vendita per immobili simili.

12.3 Valutazione corpi:

**BAR + AUTORIMESSA DOPPIA. Negozi, botteghe [C1] con annesso Box doppio in parallelo
Villa Di Serio (BG), Via Piero e Antonio Cavalli, 47**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 225.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità commerciale	115,00	€ 1.400,00	€ 161.000,00
cantina piano interrato	14,00	€ 1.400,00	€ 19.600,00
area esterna pavimentata	23,00	€ 1.400,00	€ 32.200,00
giardino 10% di 90mq	9,00	€ 1.400,00	€ 12.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 225.400,00
Valore corpo			€ 225.400,00
Valore accessori			€ 24.800,00
Valore complessivo intero			€ 250.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 250.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
BAR + AUTO-RIMESSA DOPPIA	Negozi, botteghe [C1] con annesso Box doppio in parallelo	161,00	€ 250.200,00	€ 250.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

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

€ 25.020,00

vizi del bene venduto

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 225.000,00

Valore diritto e quota € 225.180,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 225.000,00

Lotto: 2 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711+ BOX SUB 724

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 1164, subalterno 711, indirizzo Via Piero e Antonio Cavalli, 47, piano S1-2, comune Villa di Serio, categoria A\2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 79 mq, rendita € 395,09

Confini: A nord scala di accesso condominiale e parti comuni, ad est parti comuni su Via Cavalli, a sud ed a ovest con area esterna esclusiva

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 1164, subalterno 724, indirizzo Via Piero e Antonio Cavalli, 47, piano S1, comune Villa di Serio, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 30,57

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: sportive

Importanti centri limitrofi: Alzano Lombardo.

Attrazioni paesaggistiche: Pista ciclabile della Val Seriana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724**

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo sottotetto e composta da ingresso con soggiorno, cucina e balcone, disimpegno, due camere e due bagni. La copertura è in legno lamellare a vista con lucernari.

Al piano interrato una cantina ed un'autorimessa singola.

lo stato di conservazione è buono

Superficie complessiva di circa mq **77,70**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media 2,40 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonachino condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona giorno
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato Riferito limitatamente a: zona notte
Scale	rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a pavimento
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	CPI relativo alle autorimesse
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 104/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 1/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/01/2009 al n. di prot. 22

Numero pratica: 86/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/07/2010 al n. di prot. 7749

Abitabilità/agibilità in data 25/09/2014 al n. di prot. 13234

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Strumento urbanistico Approvato:	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 PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al . In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2001 al 05/02/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato 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:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di apertura credito; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2015 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 11/05/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 13/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 03/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/02/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724

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 PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villa Di Serio (BG), Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** PREVENTIVO AL 31/8/2023 2.182 appartamento +92 box.**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:**
Nessuna.**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:****Altre informazioni:****Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non specificato**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** NO**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Non specificato**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
unità abitativa	sup lorda di pavimento	68,00	1,00	68,00
balcone	sup lorda di pavimento	6,70	0,33	2,21
cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,10	0,30
		77,70		70,51

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724 1. Box singolo	Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq Valore a corpo: € 10000
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/03/2022 per l'importo di euro 3.600,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Bergamo il 02/09/2022 ai nn.7687 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 28/02/2026

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

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Villa di Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet che pubblicano proposte di vendita per immobili simili.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo

Villa Di Serio (BG), Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 91.663,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità abitativa	68,00	€ 1.300,00	€ 88.400,00
balcone	2,21	€ 1.300,00	€ 2.873,00
cantina	0,30	€ 1.300,00	€ 390,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 91.663,00
Valore corpo			€ 91.663,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 101.663,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 101.663,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 711 + BOX SUB 724	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	70,51	€ 101.663,00	€ 101.663,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 10.166,30
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 91.000,00
Valore diritto e quota	€ 91.496,70

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 91.000,00
---	--------------------

Lotto: 3 - APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX 730

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 1164, subalterno 712, indirizzo Via Piero e Antonio Cavalli, 47, piano S1-2, comune Villa di Serio, categoria A\2, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 83 mq, rendita € 395,09

Confini: sub 711

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 1164, subalterno 730, indirizzo Via Piero e Antonio Cavalli, 47, piano S1, comune Villa di Serio, categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie 17 mq, rendita € 26,75

Confini: sub 729

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: sportive

Importanti centri limitrofi: Alzano Lombardo.

Attrazioni paesaggistiche: Pista ciclabile della Val Seriana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730**

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano secondo sottotetto e composta da ingresso con soggiorno, cucina e balcone, disimpegno, due camere e due bagni. La copertura è in legno lamellare a vista con lucernari.

Al piano interrato una cantina ed un'autorimessa singola.

lo stato di conservazione è buono

Superficie complessiva di circa mq **81,70**

E' posto al piano: secondo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. altezza media 2,40 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: legno condizioni: buone
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonachino condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona giorno e notte
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato Riferito limitatamente a: bagno-lavanderia
Scale	rivestimento: granito condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a pavimento
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	CPI relativo alle autorimesse
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO

Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 104/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 1/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/01/2009 al n. di prot. 22

Numero pratica: 86/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/07/2010 al n. di prot. 7749

Abitabilità/agibilità in data 25/09/2014 al n. di prot. 13234

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata individuata una difformità rispetto al progetto autorizzato in quanto dalla prima camera si accede alla seconda per diversa conformazione del disimpegno.

Regolarizzabili mediante: Presentazione di sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
pratica edilizia	€ 1.000,00
oneri comunali (sanzione e diritti di segreteria)	€ 700,00
Totale oneri: € 1.700,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

Note: E' stata individuata una difformità rispetto al progetto autorizzato in quanto dalla prima camera si accede alla seconda per diversa conformazione del disimpegno.

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Strumento urbanistico Approvato:	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 PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: E' stata individuata una difformità rispetto al progetto autorizzato in quanto dalla prima camera si accede alla seconda per diversa conformazione del disimpegno.

Regolarizzabili mediante: Rifacimento scheda catastale

Oneri di regolarizzazione	
rifacimento scheda catastale	€ 500,00
Totale oneri: € 500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: E' stata individuata una difformità rispetto al progetto autorizzato in quanto dalla prima camera si accede alla seconda per diversa conformazione del disimpegno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 30/05/2001.** In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2001 al 05/02/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato 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:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di apertura credito; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2015 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 11/05/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 13/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 03/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/02/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730

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 PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villa Di Serio (BG), Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: PREVENTIVO AL 31/8/2023 3.425 appartamento+ 89 box.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
unità abitativa	sup lorda di pavimento	72,00	1,00	72,00
balcone	sup lorda di pavimento	6,70	0,33	2,21
cantina	sup lorda di pavimento	3,00	0,10	0,30
		81,70		74,51

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi, 10% dei giardini

sino alla concorrenza della superficie dell'unità immobiliare (oltre tale superficie si calcola il 2%), 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come gli appartamenti e con altezza media ponderale superiore ai 2.00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730 1. Box singolo	Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq Valore a corpo: € 10000
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/07/2020 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Bergamo il 07/07/2020 ai nn.4201 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 30/06/2024

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

Opponibilità ai terzi: SI

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Villa di Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet che pubblicano proposte di vendita per immobili simili.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo

Villa Di Serio (BG), Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 96.863,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
unità abitativa	72,00	€ 1.300,00	€ 93.600,00
balcone	2,21	€ 1.300,00	€ 2.873,00
cantina	0,30	€ 1.300,00	€ 390,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 96.863,00

Valore corpo	€ 96.863,00
Valore accessori	€ 10.000,00
Valore complessivo intero	€ 106.863,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 106.863,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO SECONDO SUB 712 + BOX SUB 730	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	74,51	€ 106.863,00	€ 106.863,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 10.686,30

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 2.200,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 94.000,00

Valore diritto e quota € 93.976,70

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **94.000,00**

Lotto: 4 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716 +BOX SUB 731

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 1164, subalterno 716, indirizzo Via Piero e Antonio Cavalli, 47, piano S1-1, comune Villa di Serio, categoria A\2, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie 59 mq, rendita € 219,49

Confini: sub 715 e scala comune

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 1164, subalterno 731, indirizzo Via Piero e Antonio Cavalli, 47, piano S1, comune Villa di Serio, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 28,66

Confini: sub 725 e sub 726

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: sportive

Importanti centri limitrofi: Alzano Lombardo.

Attrazioni paesaggistiche: Pista ciclabile della Val Seriana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731**

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano primo e composta da ingresso con soggiorno, cucina e balcone, disimpegno, una camera ed un bagno.

Al piano interrato un'autorimessa singola.

All'unità abitativa si accede mediante vialetto pedonale oppure dal corsello dei box tramite scala interna o

ascensore
lo stato di conservazione è buono

Superficie complessiva di circa mq **60,23**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2009

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m

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

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: L'immobile è in buono stato di conservazione

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali	
Copertura	tipologia: a falde materiale: legno condizioni: buone
Componenti edilizie e costruttive	
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: legno protezione: tapparelle materiale protezione: legno condizioni: buone Note: Le tapparelle sono motorizzate
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno tamburato condizioni: buone Note: La porta della camera presenta una zona danneggiata
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: pannelli termo-assorbenti rivestimento: intonachino condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: zona giorno e notte
Scale	rivestimento: granito condizioni: buone
Impianti	
Ascensore	tipologia: oleopneumatico condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	centralizzato a pavimento
Stato impianto	normale
Potenza nominale	non rilevata
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Note	CPI relativo alle autorimesse
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	SI
Note ascensori montacarichi	La regolarità dell'impianto è a cura dell'Amministratore condominiale
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 104/2007

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 1/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/01/2009 al n. di prot. 22

Numero pratica: 86/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/07/2010 al n. di prot. 7749

Abitabilità/agibilità in data 25/09/2014 al n. di prot. 13234

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Strumento urbanistico Approvato:	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	NO

particolari?	
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 PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **31/05/2001**. In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2001 al 05/02/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato 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:

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di apertura credito; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2015 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 11/05/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 13/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 03/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/02/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731

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 PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Villa Di Serio (BG), Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: PREVENTIVO AL 31/8/2023 APPARTAMENTO 2.965 + BOX 89.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
unità abitativa	sup lorda di pavimento	50,00	1,00	50,00
balcone	sup lorda di pavimento	10,23	0,33	3,38
		60,23		53,38

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731 1. Box singolo	Posto al piano seminterrato Sviluppa una superficie complessiva di 16 mq Valore a corpo: € 10000
---	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:**

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 01/02/2023 per l'importo di euro 4.800,00 con cadenza annuale.

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

Registrato a Bergamo il 02/03/2023 ai nn.2361 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 31/01/2027

Opponibilità ai terzi: SI

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

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Villa di Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet che pubblicano proposte di vendita per immobili simili.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo

Villa Di Serio (BG), Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 69.394,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
unità abitativa	50,00	€ 1.300,00	€ 65.000,00
balcone	3,38	€ 1.300,00	€ 4.394,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 69.394,00
Valore corpo			€ 69.394,00
Valore accessori			€ 10.000,00
Valore complessivo intero			€ 79.394,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 79.394,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 716+ BOX SUB 731	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box singolo	53,38	€ 79.394,00	€ 79.394,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 7.939,40
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 71.000,00
Valore diritto e quota	€ 71.454,60

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 71.000,00
---	--------------------

Lotto: 5 - AUTORIMESSA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 721.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: [REDACTED] foglio 4, particella 1164, subalterno 721, indirizzo Via Piero e Antonio Cavalli, 47, piano S1, comune Villa di Serio, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 17 mq, rendita € 30,57

Confini: sub 720 e sub 722

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

I dati corrispondono

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole 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: sportive

Importanti centri limitrofi: Alzano Lombardo.

Attrazioni paesaggistiche: Pista ciclabile della Val Seriana.

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Autobus

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo AUTORIMESSA SUB 721**

Autorimessa al piano interrato

Superficie complessiva di circa mq **15,00**

E' posto al piano: interrato

L'edificio è stato costruito nel: 2009

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 47; ha un'altezza utile interna di circa m. 240 cm

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'autorimessa è in buono stato di conservazione

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	SI
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	NO
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</i>	NO
<i>Esiste certificato prevenzione incendi</i>	SI
<i>Note</i>	CPI relativo alle autorimesse
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**Numero pratica: 104/2007**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Permesso a costruire

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 1/2009

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/01/2009 al n. di prot. 22

Numero pratica: 86/2010

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Per lavori: ristrutturazione fabbricato e recupero sottotetto

Oggetto: variante

Presentazione in data 07/07/2010 al n. di prot. 7749

Abitabilità/agibilità in data 25/09/2014 al n. di prot. 13234

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 721.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 721.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47**

Strumento urbanistico Approvato:	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: AUTORIMESSA SUB 721.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Piero e Antonio Cavalli, 47**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 31/05/2001.** In forza di denuncia di successione.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 31/05/2001 al 05/02/2008. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 06/02/2008 ad oggi (attuale/i proprietario/i). In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato 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:**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di mutuo fondiario; A rogito di OMISSIS in data 06/02/2008 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca volontaria annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: garanzia di apertura credito; A rogito di OMISSIS in data 29/12/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/12/2015 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 11/05/2018 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 13/12/2021 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 14/12/2021 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 03/02/2022 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 04/02/2022 ai nn. OMISSIS.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: verbale di pignoramento registrato a in data 24/02/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 28/03/2023 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSA SUB 721

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 SUB 721

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Villa Di Serio (BG), Via Piero e Antonio Cavalli, 47

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 95€.

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: AUTORIMESSA SUB 721

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie lorda complessiva di pavimento è la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali e fino al 50% dei muri di confine

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
autorimessa	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		15,00		15,00

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**11. STATO DI POSSESSO:****Libero****Opponibilità ai terzi: NO****12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****12.1 Criterio di stima:**

E' stato confrontato il valore commerciale per compravendite di immobili simili in zona limitrofa con i valori proposti dall'Agenzia delle Entrate.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Villa di Serio;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Siti internet che pubblicano proposte di vendita per immobili simili.

12.3 Valutazione corpi:**AUTORIMESSA SUB 721. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]****Villa Di Serio (BG), Via Piero e Antonio Cavalli, 47**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 12.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
autorimessa	15,00	€ 800,00	€ 12.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 12.000,00
Valore corpo			€ 12.000,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 12.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 12.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSA SUB 721	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	15,00	€ 12.000,00	€ 12.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.200,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 10.800,00
Valore diritto e quota	€ 10.800,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 10.800,00
---	--------------------

Allegati

Planimetrie
Schede catastali
Relazione fotografica

04-08-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Sesini