

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. 422/2022

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. LUCA FUZIO



TRESCORE BALNEARIO (BG)



ENTRATICO (BG)

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 **Trescore Balneario (BG)**
Località/Frazione
Via Aldo Moro, 14

INDICE

Lotto: 1 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	11
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718	11
2. DESCRIZIONE	11
DESCRIZIONE GENERALE	11
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718	12
3. PRATICHE EDILIZIE	13
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	13
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718	13
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	13
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718	13
5. CONFORMITÀ CATASTALE	14
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718	14
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	14
Corpo:.....	14
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	14
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718	14
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	15
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718	15
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	15
11. STATO DI POSSESSO	15
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti d'informazione	16
Valutazione corpi.....	16
Adeguamenti e correzioni della stima.....	16
Prezzo base d'asta del lotto.....	16

Lotto: 2 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	17
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728	17
2. DESCRIZIONE	17
DESCRIZIONE GENERALE	17
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728	17
3. PRATICHE EDILIZIE	18
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	19
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728	19
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	19
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728	19
5. CONFORMITÀ CATASTALE	19
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728	19
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
Corpo:.....	20
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	20
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	20
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728	20
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	21
Corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728	21
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	21
11. STATO DI POSSESSO	21
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	21
Fonti d'informazione	21
Valutazione corpi.....	22
Adeguamenti e correzioni della stima.....	22
Prezzo base d'asta del lotto.....	22

Lotto: 3 - NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	23
Corpo: NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723	23
2. DESCRIZIONE	23
DESCRIZIONE GENERALE	23
Corpo: NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723	24
3. PRATICHE EDILIZIE	25
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	25
Corpo: NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723	25
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	25
Corpo: NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723	25
5. CONFORMITÀ CATASTALE	26
Corpo: NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723	26
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	26
Corpo:.....	26
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	26
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	26
Corpo: NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723	27
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	27
Corpo: NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723	27
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	28
11. STATO DI POSSESSO	28
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	28
Criterio di stima	28
Fonti d'informazione	28
Valutazione corpi.....	28
Adeguamenti e correzioni della stima.....	29
Prezzo base d'asta del lotto.....	29

Lotto: 4 - BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	30
Corpo: BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714.....	30
2. DESCRIZIONE	30
DESCRIZIONE GENERALE	30
Corpo: BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714.....	31
3. PRATICHE EDILIZIE	32
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	32
Corpo: BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714.....	32
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	32
Corpo: BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714.....	32
5. CONFORMITÀ CATASTALE	33
Corpo: BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714.....	33
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	33
Corpo:.....	33
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	33
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	34
Corpo: BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714.....	34
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	34
Corpo: BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714.....	34
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	35
11. STATO DI POSSESSO	35
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	35
Criterio di stima	35
Fonti d'informazione	35
Valutazione corpi.....	35
Adeguamenti e correzioni della stima.....	36
Prezzo base d'asta del lotto.....	36

Lotto: 5 - MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	37
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731	37
2. DESCRIZIONE	37
DESCRIZIONE GENERALE	37
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731	37
3. PRATICHE EDILIZIE	39
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	39
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731	39
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	39
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731	39
5. CONFORMITÀ CATASTALE	40
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731	40
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	40
Corpo:.....	40
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	40
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	40
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731	40
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	41
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731	41
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	41
11. STATO DI POSSESSO	41
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	41
Criterio di stima	42
Fonti d'informazione	42
Valutazione corpi.....	42
Adeguamenti e correzioni della stima.....	42
Prezzo base d'asta del lotto.....	42

Lotto: 6 - MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	43
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731	43
2. DESCRIZIONE	43
DESCRIZIONE GENERALE	43
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731	43
3. PRATICHE EDILIZIE	45
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	45
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731	45
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	45
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731	45
5. CONFORMITÀ CATASTALE	46
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731	46
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	46
Corpo:.....	46
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	46
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	47
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731	47
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	47
Corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731	47
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	48
11. STATO DI POSSESSO	48
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	48
Criterio di stima	48
Fonti d'informazione	48
Valutazione corpi.....	48
Adeguamenti e correzioni della stima.....	48
Prezzo base d'asta del lotto.....	49

Lotto: 7 - AUTORIMESSE SUB 721+727+730

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	50
Corpo: AUTORIMESSE SUB 721+727+730	50
2. DESCRIZIONE	50
DESCRIZIONE GENERALE	50
Corpo: AUTORIMESSE SUB 721+727+730	51
3. PRATICHE EDILIZIE	51
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	52
Corpo: AUTORIMESSE SUB 721+727+730	52
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	52
Corpo: AUTORIMESSE SUB 721+727+730	52
5. CONFORMITÀ CATASTALE	52
Corpo: AUTORIMESSE SUB 721+727+730	52
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	52
Corpo:.....	53
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	53
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	53
Corpo: AUTORIMESSE SUB 721+727+730	53
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	54
Corpo: AUTORIMESSE SUB 721+727+730	54
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	54
11. STATO DI POSSESSO	54
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	54
Criterio di stima	54
Fonti d'informazione	54
Valutazione corpi.....	54
Adeguamenti e correzioni della stima.....	55
Prezzo base d'asta del lotto.....	55

Beni in **Entratico (BG)**
Località/Frazione
Viale E. Mattei, 30

INDICE

Lotto: 1 - CAPANNONE

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	56
Corpo: CAPANNONE	56
2. DESCRIZIONE	56
DESCRIZIONE GENERALE	56
Corpo: CAPANNONE	57
3. PRATICHE EDILIZIE	57
3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA	58
Corpo: CAPANNONE	58
4. CONFORMITÀ URBANISTICA	58
Corpo: CAPANNONE	58
5. CONFORMITÀ CATASTALE	58
Corpo: CAPANNONE	58
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	58
Corpo:.....	59
7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	59
8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	59
Corpo: CAPANNONE	59
9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE	60
Corpo: CAPANNONE	60
10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ	60
11. STATO DI POSSESSO	60
12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	60
Criterio di stima	60
Fonti d'informazione	60
Valutazione corpi.....	60
Adeguamenti e correzioni della stima.....	61
Prezzo base d'asta del lotto.....	61

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. LUCA FUZIO

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 20-09-2023

Creditore Procedente: OMISSIS

Legale Creditore Procedente: Avv. OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Creditore Interventuto: Agenzia delle Entrate e Riscossione - Condominio Residence La Torre

Legale Creditore Interventuto: Avv. OMISSIS

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Ing. Stefano Sesini

Data nomina: 13-04-2023

Data giuramento: 17-04-2023

Data sopralluogo: 30-05-2023

Cronologia operazioni peritali: Sopralluogo eseguito il 30 maggio 2023

Beni in **Trescore Balneario (BG)**
Via Aldo Moro, 14

Lotto: 1 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Aldo Moro, 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 4086, subalterno 706, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano primo, comune Trescore Balneario, categoria A/2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie 62, rendita € 464,81

Confini: Sub 709 e parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 4086, subalterno 718, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano interrato, comune Trescore Balneario, categoria C/6, classe 2, consistenza 15, superficie 17, rendita € 34,09

Confini: Sub 7147 e parti comuni

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

Vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON ANCORATO TORIMESSA SUB 718**

Appartamento posto al piano primo all'interno di una palazzina di tre piani. E' composto da ingresso, soggiorno con cucina, una camera matrimoniale ed una singola, disimpegno e bagno, due piccoli balconi

Superficie complessiva di circa mq **65,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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 buone condizioni generali

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adequamento</i>	2005
<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>	riscaldamento autonomo
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
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>	A cura dell'Amministratore di condominio
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 148/1979**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/01/1979 al n. di prot. 148

Numero pratica: 83/1/A

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 24/04/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 21/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 131/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/06/2009 al n. di prot. 131

Abitabilità/agibilità in data 20/03/2007 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Aldo Moro, 14**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718.****Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Aldo Moro, 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 706 CON AUTORIMESSA SUB 718.
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Aldo Moro, 14

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

Note: Si evidenzia una lieve difformità relativa al posizionamento di un tavolato divisorio tra camera singola e soggiorno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 08/06/1999. 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 22/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 15/11/2005 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.855,60; Importo capitale: € 50.247,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 14/09/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.339,40; Importo capitale: € 64.669,70.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 26/04/2022; Importo ipoteca: € 45.295,44; Importo capitale: € 22.647,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 01/08/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718

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 706 CON AUTORIMESSA SUB 718
Abitazione di tipo civile [A2] sito in Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14
Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 450.

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: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto nel 2022

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718

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
Abitazione	sup lorda di pavimento	65,00	1,00	65,00
		65,00		65,00

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718 1. Box	Identificato al n. sub 718 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq Valore a corpo: € 7000
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non necessario

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS senza alcun titolo.

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 Trescore Balneario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie internet.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box

Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 71.500,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	65,00	€ 1.100,00	€ 71.500,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 71.500,00
Valore corpo			€ 71.500,00
Valore accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 78.500,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 78.500,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 706 CON AUTORIMESSA SUB 718	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	65,00	€ 78.500,00	€ 78.500,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 7.850,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 71.000,00

Valore diritto e quota € 70.650,00

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: 2 - APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Aldo Moro, 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 13, particella 4086, subalterno 709, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano primo, comune Trescore Balneario, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 78, rendita € 581,01

Confini: Sub 706 e parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 13, particella 4086, subalterno 728, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano interrato, comune Trescore Balneario, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17, rendita € 34,09

Confini: Sub 727 e, sub 729 e parti comuni

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

Vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Abitazione di tipo civile [A2]** di cui al corpo **APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728**

Appartamento posto al piano primo all'interno di una palazzina di tre piani. E' composto da ingresso, soggiorno con cucina, una camera matrimoniale ed una singola, disimpegno e bagno, due piccoli balconi

Superficie complessiva di circa mq **82,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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 buone condizioni generali

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
<i>Infissi interni</i>	tipologia: scorrevole materiale: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: porta blindata accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<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>	riscaldamento autonomo
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
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>	A cura dell'Amministratore di condominio
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: 148/1979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione
Rilascio in data 26/01/1979 al n. di prot. 148

Numero pratica: 83/1/A

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Rilascio in data 24/04/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 21/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 131/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/06/2009 al n. di prot. 131

Abitabilità/agibilità in data 20/03/2007 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Aldo Moro, 14

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Aldo Moro, 14

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 709 CON AUTORIMESSA SUB 728.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Via Aldo Moro, 14

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS proprietario/i ante ventennio al **08/06/1999**. 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 22/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 15/11/2005 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.855,60; Importo capitale: € 50.247,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 14/09/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.339,40; Importo capitale: € 64.669,70.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 26/04/2022; Importo ipoteca: € 45.295,44; Importo capitale: € 22.647,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 01/08/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728

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 709 CON AUTORIMESSA SUB 728

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 570.

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: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto nel 2022

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728**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
Abitazione	sup lorda di pavimento	82,00	1,00	82,00
		82,00		82,00

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: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

Accessori:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728 1. Box	Identificato al n. sub 728 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq Valore a corpo: € 7000
--	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non necessario

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISIS, con contratto di locazione stipulato in data 06/08/2012 per l'importo di euro 6.000,00 con cadenza trimestrale.

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

Registrato a bergamo il 16/09/2013 ai nn.1929 serie 3T

Tipologia contratto: 4+4, scadenza 16/07/2024

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 Trescore Balneario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie internet.

12.3 Valutazione corpi:

APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box

Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 90.200,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Abitazione	82,00	€ 1.100,00	€ 90.200,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 90.200,00
Valore corpo			€ 90.200,00
Valore accessori			€ 7.000,00
Valore complessivo intero			€ 97.200,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 97.200,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
APPARTAMENTO PIANO PRIMO SUB 709 CON AUTORIMESSA SUB 728	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box	82,00	€ 97.200,00	€ 97.200,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 9.720,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 87.000,00

Valore diritto e quota € 87.480,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **87.000,00**

Lotto: 3 - NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Aldo Moro, 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 13, particella 4086, subalterno 705, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano terra, comune Trescore Balneario, categoria C/1, classe 3, consistenza 85 mq, superficie 129, rendita € 2.186,16

Confini: Sub 704 e parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 13, particella 4086, subalterno 722, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano interrato, comune Trescore Balneario, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 18, rendita € 34,09

Confini: Sub 723 e parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 13, particella 4086, subalterno 723, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano interrato, comune Trescore Balneario, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 34,09

Confini: Sub 722 e parti comuni

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

Vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SU 722 e 723**

Locali ad uso commerciale posti al piano terra in una palazzina di tre piani fuori terra, composto da area esterna esclusiva ad uso parcheggio dedicato ai clienti con ingresso carrale indipendente, portico di accesso, superficie commerciale e bagno con disimpegno.

NOTE

La centrale termica, dove si trova la caldaia del presente lotto e del lotto sub 704, è raggiungibile percorrendo il vialetto posto lungo il fronte nord est (parte comune sub 701) transitando per pochi metri sul sub 731 area esterna pavimentata (accatastato al catasto fabbricati come area urbana).

Il sottoscritto ritiene opportuno assegnare detta area urbana in comproprietà ai due magazzini sub 712 e sub 713 in quanto hanno affaccio diretto e la possibilità di delimitare dei post auto a loro dedicati. Al fine di non creare servitù di passaggio e considerato che, al momento della stesura della perizia, il proprietario dei suindicati subalterni è il medesimo si può procedere, per l'adeguamento catastale, con una fusione di subalterni e successivo frazionamento.

Il sottoscritto procederà se autorizzato

Si segnala inoltre la presenza di una fossa biologica, componente impiantistica condominiale, all'interno del sub 731

Superficie complessiva di circa mq **260,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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 buone condizioni generali

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<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>	riscaldamento autonomo a pavimento
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Potenza nominale</i>	30 kW
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI

Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
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: 148/1979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/01/1979 al n. di prot. 148

Numero pratica: 83/1/A

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Rilascio in data 24/04/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 21/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 131/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/06/2009 al n. di prot. 131

Abitabilità/agibilità in data 20/03/2007 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Aldo Moro, 14

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Aldo Moro, 14

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO

Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723.
Negozi, botteghe [C1] sito in Via Aldo Moro, 14**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/06/1999**. 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 22/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 15/11/2005 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.855,60; Importo capitale: € 50.247,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 14/09/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.339,40; Importo capitale: € 64.669,70.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 26/04/2022; Importo ipoteca: € 45.295,44; Importo capitale: € 22.647,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 01/08/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723

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 AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723

Negozi, botteghe [C1] sito in Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 635.

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: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto nel 2022

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723

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
Superficie commerciale	sup lorda di pavimento	90,00	1,00	90,00
Area esterna esclusiva 20% di 170 mq	sup lorda di pavimento	170,00	0,20	34,00
		260,00		124,00

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:

NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723 1. Box	Identificato al n. sub 722 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq Valore a corpo: € 7000
NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723 2. Box	Identificato al n. sub 723 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 15 mq

Valore a corpo: € 7000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non necessario

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 Trescore Balneario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie internet.

12.3 Valutazione corpi:

**NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723. Negozi, botteghe [C1] con annesso Box, con annesso Box
Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 136.400,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie commerciale	90,00	€ 1.100,00	€ 99.000,00
Area esterna esclusiva 20% di 170 mq	34,00	€ 1.100,00	€ 37.400,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 136.400,00
Valore corpo			€ 136.400,00
Valore accessori			€ 14.000,00
Valore complessivo intero			€ 150.400,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 150.400,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
NEGOZIO AL PIANO TERRA SUB 705 + AUTORIMESSE SUB 722 e 723	Negozi, botteghe [C1] con annesso Box, con annesso Box	124,00	€ 150.400,00	€ 150.400,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 15.040,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 135.000,00

Valore diritto e quota € 135.360,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 135.000,00

Lotto: 4 - BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Aldo Moro, 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 4086, subalterno 704, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano terra, comune Trescore Balneario, categoria C/1, classe 3, consistenza 178 mq, superficie 262, rendita € 4.578,08

Confini: Sub 705 e parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 4086, subalterno 715, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano interrato, comune Trescore Balneario, categoria C/6, classe 2, consistenza 55 mq, superficie 50 mq, rendita € 124,98

Confini: Sub 716 e parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 4086, subalterno 716, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano interrato, comune Trescore Balneario, categoria C/6, classe 2, consistenza 20 mq, superficie 20 mq, rendita € 45,45

Confini: Sub 715 e parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 4086, subalterno 714, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano terra, comune Trescore Balneario, categoria C/2, classe 2, consistenza 27 mq, superficie 31 mq, rendita € 68,33

Confini: Autorimesse e parti comuni

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

Vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Negozi, botteghe [C1]** di cui al corpo **BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714**

Locali a destinazione d'uso somministrazione cibi e bevande, posti al piano terra in una palazzina di tre piani fuori terra, composto da area esterna esclusiva ad uso parcheggio dedicato ai clienti con ingresso carrale indipendente ed area esterna attrezzabile per il consumo, superficie interna per il consumo, cucina del ristorante, forno per pizza, portico posto in fronte sud e terrazzo in fronte sud est

NOTE

La centrale termica, dove si trova la caldaia del presente lotto e del lotto sub 705, è raggiungibile percorrendo il vialetto posto lungo il fronte nord est (parte comune sub 701) transitando per pochi metri sul sub 731 area esterna pavimentata (accatastato al catasto fabbricati come area urbana).

Il sottoscritto ritiene opportuno assegnare detta area urbana in comproprietà ai due magazzini sub 712 e sub 713 in quanto hanno affaccio diretto e la possibilità di delimitare dei post auto a loro dedicati. Al fine di non creare servitù di passaggio e considerato che, al momento della stesura della perizia, il proprietario dei suindicati subalterni è il medesimo si può procedere, per l'adeguamento catastale, con una fusione di subalterni e successivo frazionamento.

Il sottoscritto procederà se autorizzato

Si segnala inoltre la presenza di una fossa biologica, componente impiantistica condominiale, all'interno del sub 731

Superficie complessiva di circa mq **550,00**

E' posto al piano: terra

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,7

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 buone condizioni generali.

L'autorimessa sub 715 presenta diffuse infiltrazioni di acqua provenienti dalla pavimentazione sovrastante

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio condizioni: buone
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone
<i>Portone di ingresso</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	SI
<i>Tipologia di impianto</i>	riscaldamento autonomo a pavimento

Stato impianto	normale
Potenza nominale	30 kW
Esiste la dichiarazione di conformità	SI
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	NO
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: 148/1979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/01/1979 al n. di prot. 148

Numero pratica: 83/1/A

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n. 47)

Rilascio in data 24/04/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 21/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 131/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/06/2009 al n. di prot. 131

Abitabilità/agibilità in data 20/03/2007 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Aldo Moro, 14

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714.

Negozi, botteghe [C1] sito in Via Aldo Moro, 14

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
----------------------------------	-----------------

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
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 RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714.
Negozi, botteghe [C1] sito in Via Aldo Moro, 14**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **08/06/1999**. 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 22/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 15/11/2005 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.855,60; Importo capitale: € 50.247,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 14/09/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.339,40; Importo capitale: € 64.669,70.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 26/04/2022; Importo ipoteca: € 45.295,44; Importo capitale: € 22.647,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 01/08/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714

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 RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714

Negozi, botteghe [C1] sito in Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 1880.

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: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto nel 2020

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714

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
Superficie commerciale	sup lorda di pavimento	180,00	1,00	180,00
Area esterna esclusiva di 340 mq 20% fino a 180 mq	sup lorda di pavimento	180,00	0,20	36,00
Magazzino piano seminterrato	sup lorda di pavimento	30,00	0,30	9,00
Area esterna restante (340-180)=160 mq	sup lorda di pavimento	160,00	0,02	3,20
		550,00		228,20

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Commerciale

Sottocategoria: Piccolo negozio e assimilabile

Accessori:

BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714 1. Box doppio in serie	Identificato al n. sub 715 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 55 mq Valore a corpo: € 14000
BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714 2. Box	Identificato al n. sub 716 Posto al piano interrato Sviluppa una superficie complessiva di 20 mq Valore a corpo: € 7000

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non necessario

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 Trescore Balneario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie internet.

12.3 Valutazione corpi:

BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTORIMESSE SUB 715 e 716+ MAGAZZINO SUB 714. Negozi, botteghe [C1] con annesso Box doppio in serie, con annesso Box Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 251.020,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Superficie commerciale	180,00	€ 1.100,00	€ 198.000,00
Area esterna esclusiva di 340 mq 20% fino a 180 mq	36,00	€ 1.100,00	€ 39.600,00
Magazzino piano seminterrato	9,00	€ 1.100,00	€ 9.900,00
Area esterna restante (340-180)=160 mq	3,20	€ 1.100,00	€ 3.520,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 251.020,00
Valore corpo			€ 251.020,00
Valore accessori			€ 19.000,00
Valore complessivo intero			€ 270.020,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 270.020,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero</i>	<i>Valore diritto e</i>
-----------	-----------------	-------------------------	----------------------	-------------------------

			<i>medio ponderale</i>	<i>quota</i>
BAR RISTORANTE SUB 704 + AUTO- RIMESSE SUB 715 e 716+ MAG- AZZINO SUB 714	Negozi, botteghe [C1] con annesso Box doppio in serie, con annesso Box	228,20	€ 270.020,00	€ 270.020,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 27.002,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 243.000,00

Valore diritto e quota € 243.018,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **243.000,00**

Lotto: 5 - MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Aldo Moro, 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 13, particella 4086, subalterno 712, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano seminterrato, comune Trescore Balneario, categoria C/2, classe 2, consistenza 51 mq, superficie 66 mq, rendita € 129,06

Confini: Sub 713 e parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 13, particella 4086, subalterno 731, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano seminterrato, comune Trescore Balneario, categoria F/1, consistenza 184 mq

Confini: Sub 713, 712, 701 parti comuni

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

Vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731**

Locali a destinazione d'uso magazzino ripostiglio posto al piano seminterrato. L'unità immobiliare è raggiungibile tramite ingresso carrabile da pubblica via attraverso il sub 701 e ingresso pedonale attraverso porta non blindata, due ripostigli un disimpegno ed un locale lavanderia ed un altro disimpegno che conduce al vano scala interno.

Area esterna sub 731, ente urbano in comproprietà con sub 713

NOTE

La centrale termica, dove si trova la caldaia dei sub 704 e sub 705, è raggiungibile percorrendo il vialetto posto lungo il fronte nord est (parte comune sub 701) transitando per pochi metri sul sub 731 area esterna pavimentata (accatastato al catasto fabbricati come area urbana).

Il sottoscritto ritiene opportuno assegnare detta area urbana in comproprietà ai due magazzini sub 712 e sub 713 in quanto hanno affaccio diretto e la possibilità di delimitare dei post auto a loro dedicati. Al fine di non creare servitù di passaggio e considerato che, al momento della stesura della perizia, il proprietario dei suindicati subalterni è il medesimo si può procedere, per l'adeguamento catastale, con una fusione di subalterni e successivo frazionamento.

Il sottoscritto procederà se autorizzato

Si segnala inoltre la presenza di una fossa biologica, componente impiantistica condominiale, all'interno del sub 731

Superficie complessiva di circa mq **63,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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: sufficiente

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in alcune porzioni da risanare in quanto sono presenti macchie di umidità per infiltrazioni d'acqua

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio 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>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<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>	riscaldamento autonomo
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
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>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 148/1979**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/01/1979 al n. di prot. 148

Numero pratica: 83/1/A

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 24/04/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 21/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 131/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/06/2009 al n. di prot. 131

Abitabilità/agibilità in data 20/03/2007 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Aldo Moro, 14**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Aldo Moro, 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Aldo Moro, 14**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio al 08/06/1999**. 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 22/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 15/11/2005 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.855,60; Importo capitale: € 50.247,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 14/09/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.339,40; Importo capitale: € 64.669,70.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 26/04/2022; Importo ipoteca: € 45.295,44; Importo capitale: € 22.647,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 01/08/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA 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: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14
Non risultano gravami**

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 350.

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:** Nessuna**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente**Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Note Indice di prestazione energetica:** APE scaduto nel 2022**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE****Identificativo corpo:** MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA 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. L'area esterna in comproprietà con il sub 713 è valutata a corpo e non a misura

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
magazzino	sup lorda di pavimento	63,00	1,00	63,00
		63,00		63,00

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: Magazzino

Accessori:

MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731 1. Cortile	Posto al piano seminterrato Valore a corpo: € 12000
---	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non necessario

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 Trescore Balneario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie internet.

12.3 Valutazione corpi:

**MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile
Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 44.100,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	63,00	€ 700,00	€ 44.100,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 44.100,00
Valore corpo			€ 44.100,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 56.100,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.100,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MAGAZZINO AL PIANO SEMINTER-RATO SUB 712+AREA URBANA SUB 731	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile	63,00	€ 56.100,00	€ 56.100,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 5.610,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 50.000,00

Valore diritto e quota € 50.490,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 50.000,00

Lotto: 6 - MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731.

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Aldo Moro, 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 13, particella 4086, subalterno 713, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano seminterrato, comune Trescore Balneario, categoria C/2, classe 2, consistenza 100 mq, superficie 118 mq, rendita € 253,06

Confini: Sub 712 e parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 13, particella 4086, subalterno 731, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano seminterrato, comune Trescore Balneario, categoria F/1, consistenza 184 mq

Confini: Sub 726, sub 728 e parti comuni

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

Vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Magazzini e locali di deposito [C2]** di cui al corpo **MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731**

Locali a destinazione d'uso magazzino-ripostiglio posti al piano seminterrato. L'unità immobiliare è raggiungibile tramite ingresso carrabile da pubblica via attraverso il sub 701 e ingresso pedonale attraverso porta non blindata che si affaccia su area esterna pavimentata e da porta finestra che si affaccia sul corsello che conduce ai box, tre ripostigli un disimpegno ed un locale lavanderia.

La parete divisoria dei due ripostigli posti in fronte sud est non risulta realizzata e la porta di ingresso dal

vano scala interna risulta interdotta da parete in cartongesso.
Area esterna sub 731, ente urbano in comproprietà con sub 712

NOTE

La centrale termica, dove si trova la caldaia dei sub 704 e sub 705, è raggiungibile percorrendo il vialetto posto lungo il fronte nord est (parte comune sub 701) transitando per pochi metri sul sub 731 area esterna pavimentata (accatastato al catasto fabbricati come area urbana).

Il sottoscritto ritiene opportuno assegnare detta area urbana in comproprietà ai due magazzini sub 712 e sub 713 in quanto hanno affaccio diretto e la possibilità di delimitare dei post auto a loro dedicati. Al fine di non creare servitù di passaggio e considerato che, al momento della stesura della perizia, il proprietario dei suindicati subalterni è il medesimo si può procedere, per l'adeguamento catastale, con una fusione di subalterni e successivo frazionamento.

Il sottoscritto procederà se autorizzato

Si segnala inoltre la presenza di una fossa biologica, componente impiantistica condominiale, all'interno del sub 731

Superficie complessiva di circa mq **110,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in condizioni discrete

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio 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>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<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>	riscaldamento autonomo
<i>Stato impianto</i>	normale
<i>Potenza nominale</i>	24 kW
<i>Esiste la dichiarazione di conformità</i>	SI
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>	NO
<i>Esistenza carri ponte</i>	NO
Scarichi:	
<i>Esistono scarichi potenzialmente pericolosi</i>	NO

3. PRATICHE EDILIZIE**Numero pratica: 148/1979**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/01/1979 al n. di prot. 148

Numero pratica: 83/1/A

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 24/04/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 21/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 131/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/06/2009 al n. di prot. 131

Abitabilità/agibilità in data 20/03/2007 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Aldo Moro, 14**Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete divisoria dei due ripostigli posti in fronte sud est non risulta realizzata

Regolarizzabili mediante: Presentazione di sanatoria

Oneri di regolarizzazione	
<i>pratica edilizia ed oneri</i>	€ 1.500,00
Totale oneri: € 1.500,00	

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731.****Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Aldo Moro, 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731.
Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Via Aldo Moro, 14

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La parete divisoria dei due ripostigli posti in fronte sud est non risulta realizzata

Regolarizzabili mediante: Rifacimento scheda catastale

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

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Note: La parete divisoria dei due ripostigli posti in fronte sud est non risulta realizzata

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **08/06/1999**. 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 22/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 15/11/2005 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.855,60; Importo capitale: € 50.247,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 14/09/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.339,40; Importo capitale: € 64.669,70.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 26/04/2022; Importo ipoteca: € 45.295,44; Importo capitale: € 22.647,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 01/08/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA 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: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731

Magazzini e locali di deposito [C2] sito in Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 304.

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: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto nel 2022

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA 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. L'area esterna in comproprietà con il sub 713 è valutata a corpo e non a misura

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
magazzino	sup lorda di pavimento	110,00	1,00	110,00
		110,00		110,00

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: Magazzino

Accessori:

MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731 1. Cortile	Posto al piano seminterrato Valore a corpo: € 12000
---	---

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non necessario

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da OMISSIS, con contratto di locazione stipulato in data 09/05/2019 per l'importo di euro 450,00 con cadenza mensile.

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

Registrato a Bergamo il 28/05/2019 ai nn.4540 serie 3T

Tipologia contratto: 6 anni, scadenza 09/05/2025

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 Trescore Balneario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie internet.

12.3 Valutazione corpi:

MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731. Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile

Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 77.000,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
magazzino	110,00	€ 700,00	€ 77.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 77.000,00
Valore corpo			€ 77.000,00
Valore accessori			€ 12.000,00
Valore complessivo intero			€ 89.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 89.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
MAGAZZINO AL PIANO SEMINTERRATO SUB 713+AREA URBANA SUB 731	Magazzini e locali di deposito [C2] con annesso Cortile	110,00	€ 89.000,00	€ 89.000,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 8.900,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 2.000,00
Valore di stima:	
Valore intero medio ponderale	€ 78.000,00
Valore diritto e quota	€ 78.100,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 78.000,00
---	--------------------

Lotto: 7 - AUTORIMESSE SUB 721+727+730

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: AUTORIMESSE SUB 721+727+730.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Aldo Moro, 14

Quota e tipologia del diritto

1/1 di OMISSIS- Piena proprietà

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 4086, subalterno 730, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano interrato, comune Trescore Balneario, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 34,09

Confini: Sub 729 e parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: foglio 13, particella 4086, subalterno 721, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano seminterrato, comune Trescore Balneario, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 18 mq, rendita € 34,09

Confini: Sub 720 e parti comuni

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: , foglio 13, particella 4086, subalterno 727, indirizzo Via Aldo Moro, 14, piano seminterrato, comune Trescore Balneario, categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, superficie 17 mq, rendita € 34,09

Confini: sub 726 e sub 728 e parti comuni

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

Vi è corrispondenza

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: Nessuno.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: nessuno.

Attrazioni paesaggistiche: nessuna.

Attrazioni storiche: nessuno.

Principali collegamenti pubblici: Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]** di cui al corpo **AUTORIMESSE SUB 721+727+730**

Autorimesse singole dotate di porta basculante in acciaio zincato

Superficie complessiva di circa mq **45,00**

E' posto al piano: seminterrato

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50

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: discreto

Condizioni generali dell'immobile: L'unità immobiliare si presenta in condizioni discrete

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: anta singola a battente materiale: alluminio protezione: persiane materiale protezione: alluminio 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>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<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
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: 148/1979

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 26/01/1979 al n. di prot. 148

Numero pratica: 83/1/A

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Rilascio in data 24/04/1991 al n. di prot.

Numero pratica: 21/2005

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Manutenzione straordinaria

Oggetto: nuova costruzione

Numero pratica: 131/2006

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: D.I.A. in variante

Oggetto: variante

Presentazione in data 09/06/2009 al n. di prot. 131

Abitabilità/agibilità in data 20/03/2007 al n. di prot.

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA**Identificativo corpo: AUTORIMESSE SUB 721+727+730.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Aldo Moro, 14**

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA**Identificativo corpo: AUTORIMESSE SUB 721+727+730.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Aldo Moro, 14**

Strumento urbanistico Approvato:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE**Identificativo corpo: AUTORIMESSE SUB 721+727+730.****Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Via Aldo Moro, 14**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: OMISSIS **proprietario/i ante ventennio** al **08/06/1999**. 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 22/02/2005 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 15/11/2005 ai nn. OMISSIS.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.855,60; Importo capitale: € 50.247,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 14/09/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.339,40; Importo capitale: € 64.669,70.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 26/04/2022; Importo ipoteca: € 45.295,44; Importo capitale: € 22.647,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 01/08/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: AUTORIMESSE SUB 721+727+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: AUTORIMESSE SUB 721+727+730

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 114.

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: Nessuna

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: APE scaduto nel 2022

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** AUTORIMESSE SUB 721+727+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
Box sub 721	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Box sub 727	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
Box sub 730	sup lorda di pavimento	15,00	1,00	15,00
		45,00		45,00

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: Box

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

non necessario

11. STATO DI POSSESSO:**Libero****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 Trescore Balneario;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie internet.

12.3 Valutazione corpi:

**AUTORIMESSE SUB 721+727+730. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]
Trescore Balneario (BG), Via Aldo Moro, 14**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 24.750,00.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Box sub 721	15,00	€ 550,00	€ 8.250,00
Box sub 727	15,00	€ 550,00	€ 8.250,00
Box sub 730	15,00	€ 550,00	€ 8.250,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 24.750,00
Valore corpo			€ 24.750,00
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 24.750,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 24.750,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
AUTORIMESSE SUB 721+727+730	Stalle, scuderie, rimesse, auto- rimesse [C6]	45,00	€ 24.750,00	€ 24.750,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 2.475,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 22.000,00

Valore diritto e quota € 22.275,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 22.000,00

Viale E. Mattei, 30

Lotto: 1 - CAPANNONE**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: CAPANNONE.****Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Viale E. Mattei, 30****Quota e tipologia del diritto****1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione: , foglio 3, particella 3031, subalterno 8, indirizzo Via Mattei, comune Entratico, categoria D/7, rendita € 2.474,00Confini: Sub 9**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: , sezione censuaria Entratico, foglio 9, particella 3280, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 120 mq, reddito dominicale: € 0,50, reddito agrario: € 0,37**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: , sezione censuaria Entratico, foglio 9, particella 3281, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 100 mq, reddito dominicale: € 0,41, reddito agrario: € 0,31**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: , sezione censuaria Entratico, foglio 9, particella 3284, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 115 mq, reddito dominicale: € 0,48, reddito agrario: € 0,36**Identificato al catasto Terreni:**Intestazione: , sezione censuaria Entratico, foglio 9, particella 3286, qualità vigneto, classe 2, superficie catastale 160 mq, reddito dominicale: € 0,66, reddito agrario: € 0,50**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)****Caratteristiche zona:** Non specificato**Area urbanistica:** Non specificato**Servizi presenti nella zona:** Non specificato**Servizi offerti dalla zona:** Non specificato**Caratteristiche zone limitrofe:** Non specificato**Importanti centri limitrofi:** Non specificato**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** Non specificato

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al corpo **CAPANNONE**

Porzione di capannone posta al piano primo con destinazione d'uso artigianale. L'accesso avviene da Via da Via Mattei attraverso un passo carrabile con cancello motorizzato per poi proseguire percorrendo una rampa cementata. All'interno del capannone si trova un ufficio ed locale composto da un antibagno, due WC ed una doccia

La superficie è divisa da una parete in cartongesso fin sotto la copertura. Una parte risulta controsoffittata e dotata di illuminazione con impianto di condizionamento dell'aria (due split), l'altra è finita al rustico

Superficie complessiva di circa mq **432,00**

E' posto al piano: primo

L'edificio è stato costruito nel: 2005

ha un'altezza utile interna di circa m. 3,4 sotto tegolo

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 0

Stato di manutenzione generale: sufficiente

Caratteristiche descrittive

Componenti edilizie e costruttive	
<i>Infissi esterni</i>	tipologia: ante a battente e fissi materiale: alluminio protezione: inesistente condizioni: sufficienti
<i>Pavim. Interna</i>	materiale: battuto di cemento condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso</i>	materiale: ferro

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:	
<i>Esiste impianto elettrico</i>	SI
<i>Epoca di realizzazione/adeguamento</i>	2005
<i>Note</i>	Non rinvenuta
Riscaldamento:	
<i>Esiste impianto di riscaldamento</i>	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
<i>Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione</i>	SI
<i>Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive</i>	NO
<i>Note</i>	Due fan coil in zona ufficio
Impianto antincendio:	
<i>Esiste impianto antincendio</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

Numero pratica: 331

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: Costruzione fabbricato
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 30/01/2004 al n. di prot. 331

Numero pratica: 129

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: D.I.A. in variante
 Per lavori: Costruzione fabbricato
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 14/01/2005 al n. di prot. 129

Numero pratica: 1558

Intestazione: OMISSIS
 Tipo pratica: D.I.A. in variante
 Per lavori: Costruzione fabbricato
 Oggetto: variante
 Presentazione in data 22/04/2005 al n. di prot. 1558

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: CAPANNONE.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Viale E. Mattei, 30

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: CAPANNONE.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Viale E. Mattei, 30

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

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

5. CONFORMITÀ CATASTALE

Identificativo corpo: CAPANNONE.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Viale E. Mattei, 30

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 altri titoli.

Titolare/Proprietario: OMISSIS dal 14/11/2003 al 08/04/2004. 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 08/04/2004 ad oggi (attuale/i proprietario/i). 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.

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: mutuo; A rogito di OMISSIS in data 08/11/2005 ai nn. OMISSIS; Registrato a Bergamo in data 15/11/2005 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.800.000; Importo capitale: € 1.200.000.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 14/05/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 100.855,60; Importo capitale: € 50.247,80.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro OMISSIS in data 14/09/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 129.339,40; Importo capitale: € 64.669,70.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca concessione amministrativa/riscossione annotata a favore di OMISSIS contro in data 26/04/2022; Importo ipoteca: € 45.295,44; Importo capitale: € 22.647,72.

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore della massa dei creditori contro OMISSIS iscritto/trascritto a in data 01/08/2022 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: CAPANNONE

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: CAPANNONE

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Entratico (BG), Viale E. Mattei, 30

Non risultano gravami

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna.

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

Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

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

Avvertenze ulteriori: Non specificato

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** CAPANNONE**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
capannone	sup lorda di pavimento	432,00	1,00	432,00
		432,00		432,00

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: Capannone

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

Libero

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.

Le particelle al catasto terreni sono comprese nella stima

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Entratico.

12.3 Valutazione corpi:**CAPANNONE. Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]**

Entratico (BG), Viale E. Mattei, 30

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 194.400,00.

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
capannone	432,00	€ 450,00	€ 194.400,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 194.400,00
Valore corpo	€ 194.400,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 194.400,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
CAPANNONE	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	432,00	€ 194.400,00	€ 0,00

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto € 19.440,00

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 175.000,00

Valore diritto e quota € 0

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 175.000,00

Allegati

Documentazione fotografica e planimetrica

Documentazione catastale

10-08-2023

L'Esperto alla stima
Ing. Stefano Sesini

