

# Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° Gen. Rep. [REDACTED]

PROMOSSA DA

OMISSIS

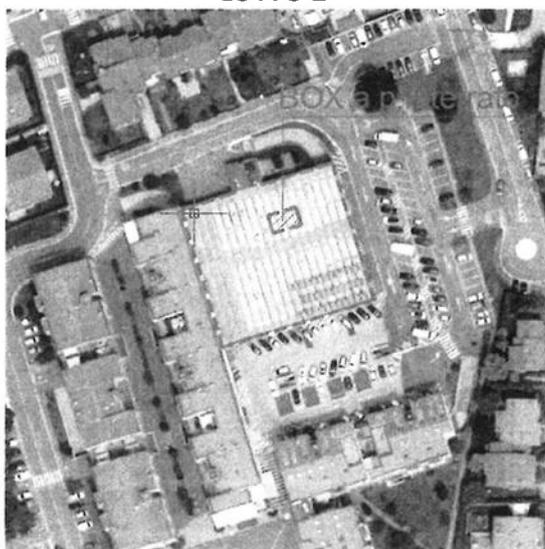
CONTRO

OMISSIS

GIUDICE DELLE ESECUZIONI

Dott. [REDACTED]

LOTTO 2



Beni in **Grassobbio (BG)**  
via Amerigo Vespucci SN

## Lotto: 2 - Box doppio a p.Interrato

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

**Identificativo corpo: A - Box a p.Interrato.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Amerigo Vespucci SN**

Note: L'edificio che racchiude il box in specie è identificato al Catasto Terreni di Grassobbio (Bg), foglio 6, mappale 4655, Ente Urbano di mq.1981.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di OMISSIS- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: OMISSIS

**Eventuali comproprietari:**

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: [REDACTED], proprietario per 1/1., foglio 4, particella 4655, subalterno 774, indirizzo via Vespucci n.SN, piano S1, comune Grassobbio, categoria C/6, classe 2, consistenza 40, superficie 44, rendita € 70,24

Derivante da: Atto di compravendita del 29.09.2003 a rep.n.40632 Not. [REDACTED].

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): Non sono menzionati

Confini: da nord ruotando in senso orario: altra U.I. al sub.775, corsello cond.le al sub.712, altre U.I. ai subb.773 e 760.

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

Quanto indicato nell'atto di pignoramento corrisponde alla situazione catastale.

### 2. DESCRIZIONE

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

Il fabbricato racchiudente il box a p. Interrato, è ubicato in zona centrale dell'abitato di Grassobbio, precisamente in via Vespucci, dalla quale avviene l'accesso carrale; fa parte di un più ampio compendio residenziale denominato "SuperCondominio Grassobbio Centro Interrato".

**Caratteristiche zona:** centrale 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.

**Servizi offerti dalla zona:** Municipio (a ml.200ca), Chiesa Parrocchiale S. Alessandro Martire (a ml.600ca), Scuola Primaria (a ml.500ca), Scuola Media (a ml.350ca), Scuola Materna (a ml.500ca), Ospedale Bolognini a Seriate (Bg) (a km.10ca)

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali

**Importanti centri limitrofi:** Seriate e Bergamo.

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Fermata Autobus in via Colombo a ml.250ca

## 2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] di cui al corpo A - Box a p.Interrato**

Il box oggetto di Procedura fa parte del più ampio fabbr. denominato "Supercondominio Grassobbio Centro Interrato", realizzato nel 2002 e costituito da n.66 tra box e posti auto scoperti, n.3 uffici, n.3 negozi e n.4 depositi. Dalla via Vespucci / via Martin Luther King avviene l'accesso carrale che conduce al corsello cond.le coperto e quindi al box a piano interrato oggetto di Procedura. Il box in parola ha una superficie lorda di mq.43ca e può ospitare n.2 auto utilitarie accostate, oppure di un'auto e motocicli.

Superficie complessiva di circa mq **43,45**

E' posto al piano: **Interrato**

L'edificio è stato costruito nel: **2002**

ha un'altezza utile interna di circa m. ml.2,90ca

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 1

**Stato di manutenzione generale:** normale commisurato all'età

**Condizioni generali dell'immobile:** In generale il fabbricato e l'U.I. in specie si presentano in normale stato di conservazione e manutenzione.

Si segnala soltanto che il muro in prisma a vista a separazione con il box al sub.760 presenta delle sconnesioni da verificare.

Per quanto sopra vedasi anche la documentazione fotografica (doc.B/3).

## Caratteristiche descrittive

	Caratteristiche strutturali
Solai	tipologia: <b>tegoli prefabbricati in c.a. a vista</b> condizioni: <b>appaiono buone correlate all'età</b>  Riferito limitatamente a: solaio dell'intero piano interrato
Strutture verticali Travi	materiale: <b>pilastrini isolati in c.a.</b> materiale: <b>c.a.</b>
	Componenti edilizie e costruttive
Cancello	tipologia: <b>doppia anta a battente</b> materiale: <b>ferro</b> apertura: <b>elettrica</b> condizioni: <b>buone</b>  Riferito limitatamente a: Cancello carrale d'accesso al corsello condominiale a piano interrato
Infissi interni	tipologia: <b>basculante scorrevole</b> materiale: <b>alluminio</b> condizioni: <b>buone correlate all'età</b> Riferito limitatamente a: Portane del box
Pareti esterne	materiale: <b>muratura in prisma di cls a vista</b> coibentazione: <b>inesistente</b> condizioni: <b>buone</b>  Note: I muri controterra sono in c.a. a vista, come quelli della rampa di risalita.
Pavim. Interna	materiale: <b>pavimento industriale in cls</b> condizioni: <b>buone</b>  Riferito limitatamente a: box e corsello cond.le
	Impianti
Antincendio	tipologia: <b>estitori ed idranti a muro</b> accessibilità VV.FF.: <b>buona</b> condizioni: <b>appaiono buone</b> conformità: <b>non è stato possibile accertare la conformità</b>

Elettrico

tipologia: **fuoritraccia**  
 tensione: **Non verificata**  
 condizioni: **appaiono buone**  
 conformità: **non è stato possibile accertarne la conformità**  
 Riferito limitatamente a: box e corsello cond.le

Idrico

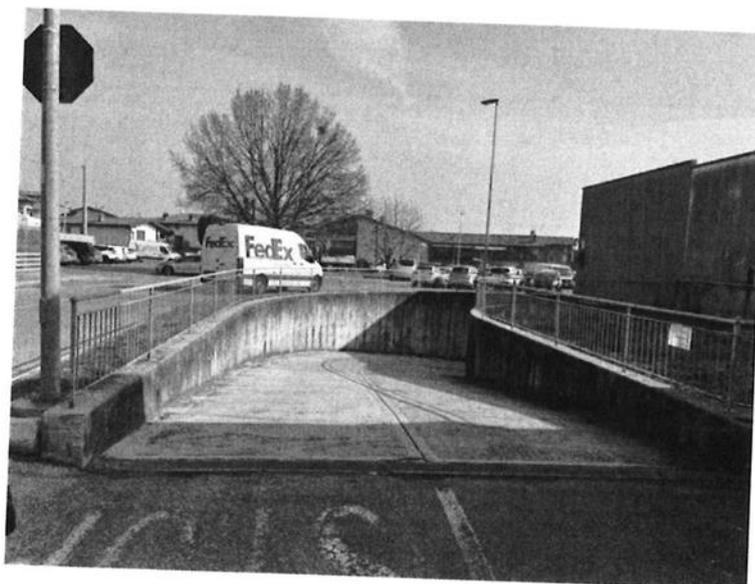
tipologia: **con tubazioni a vista**  
 alimentazione: **diretta da rete comunale**  
 rete di distribuzione: **Non verificata**  
 condizioni: **appaiono buone**  
 conformità: **non è stato possibile accertarne la conformità**  
 Riferito limitatamente a: piccolo lavabo all'interno del box

**Varie**

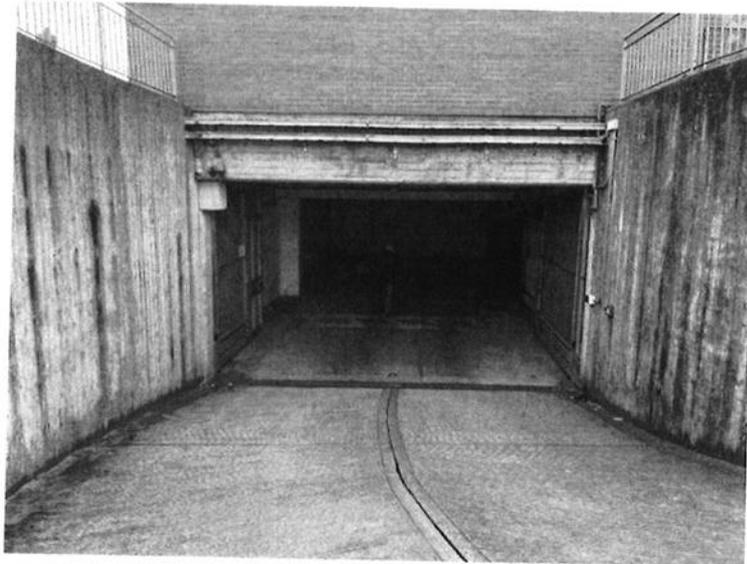
In cls con finitura a lisca di pesce

### Impianti (conformità e certificazioni)

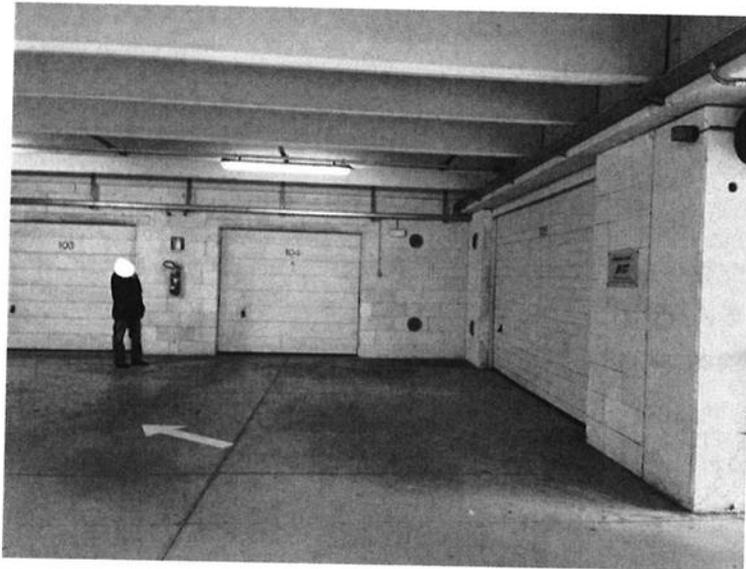
Impianto elettrico:	
Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	2002
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	SI
Riscaldamento:	
Esiste impianto di riscaldamento	NO
Esiste la dichiarazione di conformità	NO
Condizionamento e climatizzazione:	
Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	NO
Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive	NO
Impianto antincendio:	
Esiste impianto antincendio	SI
Esiste certificato prevenzione incendi	SI
Data di rilascio	2002-09-16
Note	Autorimesse Interrate.
Ascensori montacarichi e carri ponte:	
L'immobile dispone di ascensori o montacarichi	NO
Esistenza carri ponte	NO
Scarichi:	
Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO



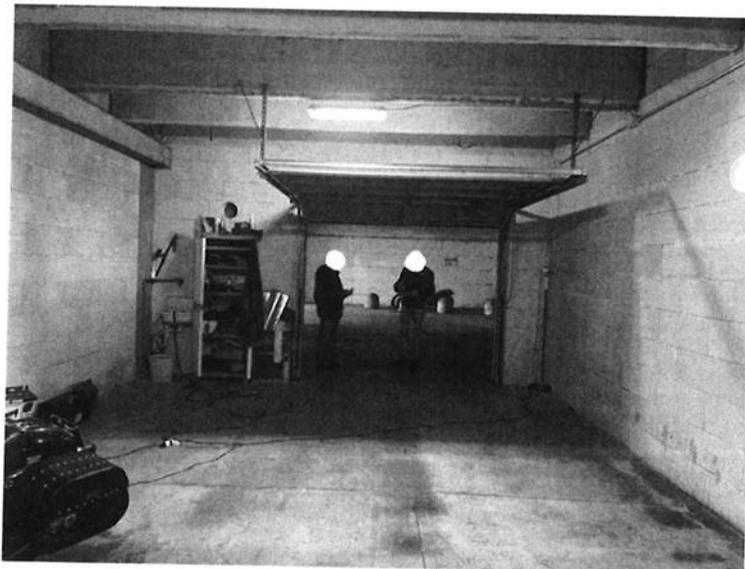
Accesso



Accesso



Corsello



Box

### 3. PRATICHE EDILIZIE

**Numero pratica: 155**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Registro Costruzioni n.446

Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale, direzionale / terziario, alberghiero e di civile abitazione

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 21/12/1990 al n. di prot.

Rilascio in data 15/05/1992 al n. di prot. 8459

**Numero pratica: 155**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Registro Costruzioni n.635

Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale, direzionale / terziario, alberghiero e di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 18/02/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 04/02/1994 al n. di prot. 1594

**Numero pratica: 155**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Note tipo pratica: Registro Costruzioni n.653

Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale, direzionale / terziario, alberghiero e di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/10/1993 al n. di prot.

Rilascio in data 22/04/1994 al n. di prot. 9228

**Numero pratica: 96**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale, direzionale / terziario, alberghiero e di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 14/06/2002 al n. di prot. 8230

NOTE: Riguarda la riorganizzazione del Lotto G del Piano di Lottizzazione "Grassobbio Centro" (solo p.Terra)

**Numero pratica: 96**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale, direzionale / terziario, alberghiero e di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 02/10/2002 al n. di prot. 12872

NOTE: Riguarda la riorganizzazione del Lotto G del Piano di Lottizzazione "Grassobbio Centro" (solo p.Terra)

**Numero pratica: 96**

Intestazione: OMISSIS

Tipo pratica: Denuncia di Inizio Attività

Per lavori: Costruzione di edifici ad uso commerciale, direzionale / terziario, alberghiero e di civile abitazione

Oggetto: variante

Presentazione in data 21/11/2002 al n. di prot. 15490

Abitabilità/agibilità in data 16/12/2002 al n. di prot. 16724

NOTE: Riguarda la riorganizzazione del Lotto G del Piano di Lottizzazione "Grassobbio Centro". Fine lavori 16.12.2002.

## 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

**Identificativo corpo: A - Box a p.Interrato.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Amerigo Vespucci SN**

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

Note: Gli accertamenti sono stati condotti mediante la disamina della documentazione resa disponibile dall'ufficio tecnico comunale, pertanto non si assumono responsabilità in merito ad un diverso esito laddove dovessero essere rinvenute altre pratiche edilizie.

## 4. CONFORMITÀ URBANISTICA

**Identificativo corpo: A - Box a p.Interrato.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Amerigo Vespucci SN**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	del Consiglio Comunale n.34 del 12.12.2018
Zona omogenea:	Ambiti Residenziali Consolidati di Saturazione o di Riqualficazione
Norme tecniche di attuazione:	art.3.3.1 delle N.T.A.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Piano di Lottizzazione
Estremi delle convenzioni:	Atto del 13.11.1990 a rep.60588 Not. Antonio Parimbelli
Obblighi derivanti:	Non specificato
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0,45 mq./mq. o incremento "una tantum" fino al 20%
Rapporto di copertura:	40%
Altezza massima ammessa:	ml.9,50
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	per ulteriori dettagli vedasi lo stralcio delle N.T.A. (doc.B/6)
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

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

## 5. CONFORMITÀ CATASTALE

**Identificativo corpo: A - Box a p.Interrato.**

**Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in via Amerigo Vespucci SN**

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio al 29/09/2003. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

**Titolare/Proprietario:** OMISSIS proprietario/i ante ventennio ad oggi. In forza di atto di compravendita - a rogito di OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; registrato a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS; trascritto a OMISSIS, in data OMISSIS, ai nn. OMISSIS.

Note: Accessori e Servitù, per dettagli vedasi Atto di Compravendita (doc.B/8): - servitù di scolo; - servitù ENEL; - convenzione Piano di Lottizzazione.

La trascrizione dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? SI: Trascritto il 09.10.2003 - R.P.32484 - R.G.52350.

## 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 17/12/2014 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 10/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 29.000; Importo capitale: € 23.218,18.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Decreto Ingiuntivo; A rogito di OMISSIS in data 23/11/2015 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 27/11/2015 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 12.030,53; Importo capitale: € 7.280,53.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Sentenza di Condanna; A rogito di OMISSIS in data 14/07/2017 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/03/2018 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 8200; Importo capitale: € 6534.

### - Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale annotata a favore di contro OMISSIS; Derivante da: Ruolo, Avviso di Accertamento Esecutivo e Avviso di Addebito Esecutivo; A rogito di OMISSIS in data 07/11/2023 ai nn. OMISSIS; Iscritto/trascritto a Bergamo in data 08/11/2023 ai nn. OMISSIS; Importo ipoteca: € 1.843.240,74; Importo capitale: € 921.620,37.

### - Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di OMISSIS contro OMISSIS; Derivante da: Atto Esecutivo o Cautelare; A rogito di OMISSIS in data 18/12/2023 ai nn. OMISSIS iscritto/trascritto a Bergamo in data 12/01/2024 ai nn. OMISSIS.

Dati precedenti relativi ai corpi: A - Box a p.Interrato

## 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A - Box a p.Interrato

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6] sito in Grassobbio (BG), via Amerigo Vespucci SN

Agli atti non risultano vincoli di sorta.

### Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 191,46 (PREVENTIVO 2023-2024).

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:** € 92,69 (ULTIMI 2 ANNI). Per quanto riguarda le spese condominiali l'Amm.re, mi ha prodotto con mail del 22.02 e 06.05.2024 copia del verbale di assemblea del Cond.nio "Supercondominio Grassobbio Centro Interrato", con allegati consuntivo spese, nonché preventivo di spesa 2023-2024 dai quali emerge che l'Esecutato è a debito della somma di € 6,09 relativi al saldo gestione 2022-2023 ed € 86,60 relativi alla gestione 2023-2024.

**Altre informazioni:**

**Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile):** Non segnalati.

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

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non segnalati.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** No.

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

**Identificativo corpo:** A - Box a p.Interrato

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Per la valutazione delle U.I. ritengo applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona, quanto da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona nonché dai listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A 2023, Valore Casa & Terreni 2023 e OMI); nello specifico si è fatto anche riferimento ad annunci immobiliari di compravendita di U.I. similari situate nel medesimo compendio.

Destinazione	Parametro	S.L.P.	Coefficiente	Superficie equivalente
Autorimessa (n.2 posti auto)	sup lorda di pavimento	43,45	1,00	43,45
		<b>43,45</b>		<b>43,45</b>

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

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Autorimesse e box

Sottocategoria: Autorimesse

**10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**

Per tipologia, il box in specie è da ritenersi indivisibile e da alienare a corpo ed identificato come "Lotto 2".

**11. STATO DI POSSESSO:**

Libero

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

Per la valutazione delle U.I. ritengo applicabili i criteri di stima sintetici riferiti ai valori di mercato di compravendite di U.I. simili in zona quanto da informative c/o colleghi ed agenzie imm.ri operanti in zona nonché dalla visura listini prezzi degli immobili (F.I.M.A.A 2023, Valore Casa & Terreni 2023 e OMI).

**12.2 Fonti di informazione:**

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di Bergamo;

Ufficio tecnico di Grassobbio;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): Listino F.I.M.A.A. 2023:

Box: valore minimo €/cad. 13.000 - valore massimo €/cad. 15.000

Listino Valori Casa & Terreni 2023:

Box in: valore minimo €/cad. 13.000 - valore massimo €/cad. 16.000;

Altre fonti di informazione: Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate; indica per i box in zona centrale € 570/760 al mq..

**12.3 Valutazione corpi:****A - Box a p.Interrato. Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]  
Grassobbio (BG), via Amerigo Vespucci SN**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 29.328,75.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Autorimessa (n.2 posti auto)	43,45	€ 750,00	€ 32.587,50
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 32.587,50
Valore corpo			€ 29.328,75
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 29.328,75
Valore complessivo diritto e quota			€ 29.328,75

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A - Box a p.Interrato	Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6]	43,45	€ 29.328,75	€ 29.328,75

**12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	€ 1.466,44
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 92,69
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
<b>Valore di stima:</b>	
Valore intero medio ponderale	€ 27.769,62
Valore diritto e quota	€ 27.769,62

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 27.769,62
---	-------------

**12.6 Regime fiscale della vendita**

Soggetto ad IVA.

**Allegati**

U.I. in Zanica (Bg), via Crema n.10/12

- doc.A/1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
- doc.A/2 - Elaborato grafico di rilievo, consistenza e raffronto;
- doc.A/3 - Documentazione fotografica;
- doc.A/4 - Documentazione catastale;
- doc.A/5 - Ispezioni Ipotecarie;
- doc.A/6 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;
- doc.A/7 - Stralcio Istanze Edilizie e doc. correlati;
- doc.A/8 - Atto di compravendita;
- doc.A/9 - Contratto di locazione.

U.I. in Grassobbio (Bg), via Vespucci SN

- doc.B/1 - Elaborato grafico d'inquadramento;
- doc.B/2 - Elaborato grafico di rilievo e consistenza;
- doc.B/3 - Documentazione fotografica;
- doc.B/4 - Documentazione catastale;
- doc.B/5 - Ispezioni Ipotecarie;
- doc.B/6 - Stralcio strumenti urbanistici e relative N.T.A.;
- doc.B/7 - Stralcio Istanze Edilizie e doc. correlati;
- doc.B/8 - Atto di compravendita;
- doc.B/9 - Consuntivi e Preventivi spese Cond.li.

09-05-2024

L'Esperto alla stima  
Arch. Isabella Monti