

Tribunale di Bergamo

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 48/2024

PROMOSSA DA



CONTRO



GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA



PERIZIA DI STIMA

Esperto alla stima: Geom. Giovanna Paganessi
Codice fiscale: PGNGNN67H53D952X
Partita IVA: 02017890167
Studio in: via M. Buonarroti 4 - 24020 Casnigo
Telefono: 035.0990231
Email: studio.paganessi@tiscali.it
Pec: giovanna.paganessi@geopec.it

Beni in **Brusaporto (BG)**
Località/Frazione
via San Martino n.3 - via Cà sn

INDICE

Lotto: 001 - Appartamento con Autorimessa

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

Lotto: 002 - Autorimessa

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 15 |
| Corpo: A..... | 15 |
| 2. DESCRIZIONE | 15 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 15 |
| Corpo: A..... | 15 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 16 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 16 |
| Corpo: A..... | 16 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 16 |
| Corpo: A..... | 17 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 17 |
| Corpo: A..... | 17 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 17 |
| Corpo:..... | 18 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 18 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 18 |
| Corpo: A..... | 18 |
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 19 |
| Corpo: A..... | 19 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 19 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 19 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 19 |
| Criterio di stima | 19 |
| Fonti d'informazione | 19 |
| Valutazione corpi..... | 20 |
| Adeguamenti e correzioni della stima | 20 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 20 |
| Regime fiscale della vendita | 20 |

Lotto: 003 - Autorimessa

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 21 |
| Corpo: A..... | 21 |
| 2. DESCRIZIONE | 21 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 21 |
| Corpo: A..... | 21 |

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

Lotto: 004 - Autorimessa

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA | 27 |
| Corpo: A..... | 27 |
| 2. DESCRIZIONE | 27 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 27 |
| Corpo: A..... | 27 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 28 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA | 28 |
| Corpo: A..... | 28 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA | 28 |
| Corpo: A..... | 28 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 29 |

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

Lotto: 005 - Autorimessa

| | |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA..... | 33 |
| Corpo: A..... | 33 |
| 2. DESCRIZIONE | 33 |
| DESCRIZIONE GENERALE | 33 |
| Corpo: A..... | 33 |
| 3. PRATICHE EDILIZIE | 34 |
| 3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA..... | 34 |
| Corpo: A..... | 34 |
| 4. CONFORMITÀ URBANISTICA..... | 34 |
| Corpo: A..... | 34 |
| 5. CONFORMITÀ CATASTALE | 35 |
| Corpo: A..... | 35 |
| 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI | 35 |
| Corpo:..... | 36 |
| 7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 36 |
| 8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE | 36 |
| Corpo: A..... | 36 |

| | |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| 9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE | 37 |
| Corpo: A..... | 37 |
| 10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ | 37 |
| 11. STATO DI POSSESSO | 37 |
| 12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO | 37 |
| Criterio di stima | 37 |
| Fonti d'informazione | 37 |
| Valutazione corpi..... | 38 |
| Adeguamenti e correzioni della stima..... | 38 |
| Prezzo base d'asta del lotto..... | 38 |
| Regime fiscale della vendita | 38 |

INFORMAZIONI PROCEDURA

Giudice: Dott. VINCENZO DOMENICO SCIBETTA

Data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-06-2024 alle 09:45

Creditore Procedente: [REDACTED]

Esecutato: [REDACTED])

INFORMAZIONI ESPERTO ESTIMATORE

Esperto alla stima: Geom. Giovanna Paganessi

Data nomina: 26-02-2024

Data giuramento: 26-02-2024

Data sopralluogo: 21-03-2024

Cronologia operazioni peritali: Dopo un primo accesso conoscitivo della zona, in data 14 e 21 Marzo 2024 alla presenza del Custode e della rappresentate della società debitrice si è svolto il sopralluogo di rito con la ripresa fotografica e la ricognizione dei luoghi.

Beni in **Brusaporto (BG)**
via San Martino n.3 - via Cà sn

Lotto: 001 - Appartamento con Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

Appartamento posto su 3 piani (di cui 1 interrato), libero su tre lati con giardino e autorimessa doppia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], con sede in [REDACTED],

- Foglio 5, particella 5463, subalterno 4,
indirizzo via San Martino,3 , piano S1-T-1, comune Brusaporto,
categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 174 mq, rendita € 539,70

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 182,537 da Tabella Millesimale fornita dal debitore

Confini: al piano S1, part.5463/12, terrapieno su due lati e part.5463/1; al p.T, strada comunale su tre lati, part.5463/1, 2 e 5; al p.1, prospetto su giardino e part.5463/9, salvo altri.

- Foglio 5, particella 5463, subalterno 12,
indirizzo via Cà, sn, piano S1, comune Brusaporto,
categoria C/6, classe 2, consistenza 29 mq, superficie 33 mq, rendita € 49,42

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 11,917 da Tabella Millesimale fornita dal debitore

Confini: part.5463/1, terrapieno su due lati, part. 5463/4, salvo altri.

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona centrale nella vicinanza delle maggiori vie di collegamento tra la Strada Provinciale 67, la Strada Statale 42 e 671 e l'Autostrada A4.

Vicino a tutti i servizi presenti nel Comune di Brusaporto.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali (Buoni), Verde pubblico attrezzato (Buono), Scuola primaria (Buona), Centro Sportivo (Buono), Farmacia (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 12 km. e Trescore Balneario a 9 km.

Attrazioni paesaggistiche: ---.

Attrazioni storiche: ---.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada 2 km, Strada Statale SS671 2 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

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

In palazzina di recente costruzione e ben tenuta, appartamento d'angolo posto su tre piani con giardino e doppia autorimessa.

L'unità ha accesso pedonale privato dalla via San Martino; gode di un ampio giardino su tre lati e all'interno si sviluppa con ingresso, cucina e soggiorno in unico vano, disimpegno, bagno e doppia camera al p.t.; con la scala interna si accede al piano primo mansardato, che si presenta al rustico e in unico vano, e al piano interrato dove si trova un ampio locale multiuso, la lavanderia e l'autorimessa.

L'immobile si presenta in buono stato ed è ben tenuto.

I materiali di finitura utilizzati sono di buona scelta.

Il riscaldamento è autonomo con generatore a parete esterno, i serramenti interni sono in legno tamburato, mentre gli esterni sono in legno con doppio vetro protetti da tapparelle in pvc elettriche.

Pavimento e rivestimento sono in rovere spazzolato e gres porcellanato, mentre la scala ha rivestimento in pietra.

Superficie complessiva di circa mq **413,68**

E' posto al piano: S1-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 2010/2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: A e 8; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70/2,50 mt e variabile al p.1 mansardato.

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: ottimo

Condizioni generali dell'immobile: ottime

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adequamento | --- |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | 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: DIA n.605 pratica edilizia n.2840 e successive varianti.

Intestazione: XXXXXXXXXX

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)
 Per lavori: realizzazione nuovo edificio
 Oggetto: nuova costruzione
 Presentazione in data 18/04/2009 al n. di prot. 3377
 Rilascio in data 17/12/2009 al n. di prot. 11006
 Abitabilità/agibilità in data 07/04/2014 al n. di prot. 2487
 Variante: Permesso di Costruire prot.5626 del 04-07-2011

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

| | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| Zona omogenea: | Comparti Urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 19A NTA PdR |
| 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: A.

Abitazione di tipo civile [A2] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

[REDACTED] nata a [REDACTED], per la quota di 1/4;
 [REDACTED] Camillo, nato a [REDACTED], per la quota di 1/4 e
 [REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di 2/4

proprietario/i ante ventennio al 17/11/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alessandro Fieconi, in data 15/10/1982, ai nn. 35505/9775; trascritto a Bergamo, in data 05/01/1983, ai nn. 254/---

Note: Relativo alla part.2209 del fg.9 CT

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], nato a [REDACTED], per la quota di 1/2 e
 [REDACTED] nato a [REDACTED], per la quota di 1/2

proprietario/i ante ventennio al 17/11/2008.

Identificativo corpo: A

Abitazione di tipo civile [A2] sito in Brusaporto (BG), via San Martino n.3 - via Cà sn
non oggetto

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 729,00.

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: € 0,00.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 182,537/1000,000 il sub.4 e 11,917/1000,000 il sub.12; non risultano indicati i millesimi nell'atto di provenienza; i millesimi sono riportati nelle Tabella Millesimale qui allegata, prodotta dalla debitrice.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non accessibile, ma adattabile.

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: No

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo: A****Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superfici sono state dedotte dal titolo abilitativo rinvenuto presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico e dalle planimetrie catastali.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|-----------------------|-----------------|---------------|--------------|------------------------|
| Appartamento p.t. | sup reale lorda | 83,60 | 1,00 | 83,60 |
| Marcia piede p.t. | sup reale lorda | 38,59 | 0,25 | 9,65 |
| Giardino (al 10%) | sup reale lorda | 83,60 | 0,10 | 8,36 |
| Giardino (al 2%) | sup reale lorda | 92,63 | 0,02 | 1,85 |
| Sottotetto al rustico | sup reale lorda | 63,37 | 0,33 | 20,91 |
| Terrazzo a pozzo | sup reale lorda | 8,90 | 0,25 | 2,23 |
| Locali al p.int. | sup reale lorda | 42,99 | 0,50 | 21,50 |
| | | 413,68 | | 148,09 |

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:

| | |
|--------|------------------------------------------------------------|
| A | Valore a corpo: € 25000 |
| 1. Box | Note: Autorimessa doppia comunicante tramite porta Rei col |

p.int. dell'unità residenziale

GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ**10.**

Non si consiglia di dividere il lotto (appartamento e autorimessa).

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato** da terzi con scrittura privata (non prodotta sottoscritta) come da cert.residenza qui allegato.**Opponibilità ai terzi: NO**

Non vi è alcun documento opponibile. L'immobile è occupato in virtù di scritture private menzionate dalla debitrice che ad oggi non risultano trascritte.

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

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo.

L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, tenuto conto della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

Si precisa che per la superficie si è preso di riferimento la superficie rilevata dai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali; sul posto sono state fatte solo parziali verifiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Brusaporto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per appartamenti da ristrutturare -volumetria- 300/600 €/mq., semi-recenti (20-50 anni) 700/1100 €/mq., recenti (5-20 anni) 1200/1600 €/mq. e nuovi (classe A) 1700/2100 €/mq., box €13.000/16.000;

Altre fonti di informazione: OMI, Listino prezzi immobili di Bergamo n.29/2023, Borsino Immobiliare e Tecnici operanti nel settore.

12.3 Valutazione corpi:**A. Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box
Brusaporto (BG), via San Martino n.3 - via Cà sn**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 177.720,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Appartamento p.t. | 83,60 | € 1.200,00 | € 100.320,00 |
| Marciapiede p.t. | 9,65 | € 1.200,00 | € 11.580,00 |
| Giardino (al 10%) | 8,36 | € 1.200,00 | € 10.032,00 |
| Giardino (al 2%) | 1,85 | € 1.200,00 | € 2.220,00 |
| Sottotetto al rustico | 20,91 | € 1.000,00 | € 20.910,00 |
| Terrazzo a pozzo | 2,23 | € 1.000,00 | € 2.230,00 |
| Locali al p.int. | 21,50 | € 1.000,00 | € 21.500,00 |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo | | | € 168.792,00 |
| Valore corpo | | | € 168.792,00 |

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Valore accessori | € 25.000,00 |
| Valore complessivo intero | € 193.792,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 193.792,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Box | 148,09 | € 202.720,00 | € 193.792,00 |

12.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per l'immediatezza della vendita e per l'approssimazione della rilevazione delle superfici | € 29.068,80 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 0,00 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 164.723,20 |
| Valore diritto e quota | € 164.723,20 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <u>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</u> | <u>€ 164.723,20</u> |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|

12.6 Regime fiscale della vendita

da verificare in quanto la debitrice è l'impresa costruttrice.

Lotto: 002 - Autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn**
Autorimessa singola al piano interrato di una palazzina residenziale**Quota e tipologia del diritto**1/1 di [REDACTED] - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:Intestazione:

[REDACTED], con sede [REDACTED], cf [REDACTED]

- Foglio 5, particella 5463, subalterno 17,
indirizzo via Cà, sn, piano S1, comune Brusaporto,
categoria C/6, classe 2, consistenza 31 mq, superficie 35 mq, rendita € 52,83Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 12,936 da Tabella Millesimale fornita dal debitoreConfini: part.5463/1 su due lati, sub.16, 8 e terrapieno salvo altri.**Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento:**

si

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

Zona centrale nella vicinanze delle maggiori vie di collegamento tra la Strada Provinciale 67, la Strada Statale 42 e 671 e l'Autostrada A4.

Vicino a tutti i servizi presenti nel Comune di Brusaporto.

Caratteristiche zona: centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Comunali (Buoni), Verde pubblico attrezzato (Buono), Scuola primaria (Buona), Centro Sportivo (Buono), Farmacia (Buono)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a 12 km. e Trescore Balneario a 9 km.**Attrazioni paesaggistiche:** ---.**Attrazioni storiche:** ---.**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 2 km, Strada Statale SS671 2 km**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **A**

In palazzina di recente costruzione e ben tenuta denominata Residenza San Martino, ampia autorimessa posta al piano interrato.

Il piano si raggiunge da cancello motorizzato e scivolo dalla via Cà in Brusaporto;

l'autorimessa ha porta basculante in lamiera bianca, altezza di mt. 2,50 circa, soletta prefabbricata tipo pre-dalles, pavimento in battuto di cls ed è dotata di punto luce.

L'autorimessa, e in generale l'intera palazzina, si presenta in buone condizioni.

Superficie complessiva di circa mq **31,34**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2010/2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 13; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 mt

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: ottimo

Condizioni generali dell'immobile:

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | --- |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| 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: DIA n.605 pratica edilizia n.2840 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/2009 al n. di prot. 3377

Rilascio in data 17/12/2009 al n. di prot. 11006

Abitabilità/agibilità in data 07/04/2014 al n. di prot. 2487

Variante: Permesso di Costruire prot.5626 del 04-07-2011

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.**Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn**

| | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| Zona omogenea: | Comparti Urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 19A NTA PdR |
| 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: A.****Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn**

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**Titolare/Proprietario:**

██████████, nata a ██████████, per la quota di 1/4;
 ██████████, nato a ██████████, per la quota di 1/4 e
 ██████████, nato a ██████████, per la quota di 2/4

proprietario/i ante ventennio al 17/11/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alessandro Fieconi, in data 15/10/1982, ai nn. 35505/9775; trascritto a Bergamo, in data 05/01/1983, ai nn. 254/---.

Note: Relativo alla part.2209 del fg.9 CT

Titolare/Proprietario:

██████████, nato a ██████████ per la quota di 1/2 e
 ██████████ nato a ██████████, per la quota di 1/2

proprietario/i ante ventennio al 17/11/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Carlo Mangili, in data 25/03/1964, ai nn. 4731/3256; trascritto a Bergamo, in data 17/04/1964, ai nn. 5331/---.

Note: Relativo alla part.898/1, 2, 701, 702 del fg.4 CU e part.898 del fg.9 CT

Titolare/Proprietario:

██████████ con sede in ██████████ dal 17/11/2008 al 29/07/2019.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Figlioli Francesco, in data 17/11/2008, ai nn. 17740/11813; trascritto a Bergamo, in data 21/11/2008, ai nn. 41763/72496.

Note: Oggetto del suddetto atto è un terreno sul quale è sorto parte del complesso immobiliare in cui sono ubicate anche le u.i. oggetto della presente stima.

Titolare/Proprietario:

██████████, con sede in ██████████ dal 17/11/2008 al 29/07/2019.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Figlioli Francesco, in data 17/11/2008, ai nn. 17740/11813; trascritto a Bergamo, in data 21/11/2008, ai nn. 41762/72495.

Note: Oggetto del suddetto atto sono terreno e fabbricati sui quali è sorto parte del complesso immobiliare in cui sono ubicate anche le u.i. oggetto della presente stima.

Titolare/Proprietario:

██████████, con sede in ██████████ dal 29/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di trasferimento sede sociale - a rogito di notaio Mauro Ruggiero, in data 29/07/2019, ai nn. 96315/32860; trascritto a Bergamo, in data 30/07/2019, ai nn. 39462/26143.

Note: Sono oggetto del suddetto atto anche altre u.i.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

a favore di ██████████, con sede in ██████████
contro ██████████

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Bergamo in data 12/01/2024 ai nn. 231
iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/01/2024 ai nn. 5108/3530;

- Il pignoramento colpisce anche altre u.i.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva

a favore di ██████████
contro ██████████

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio Francesco Figlioli in data 17/11/2008 ai nn. 17741/11814;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/11/2018 ai nn. 72497/14208;

Importo ipoteca: € 2.600,000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00;

Note: - Durata 30 anni - Il pignoramento colpisce anche altre u.i.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Garage o autorimessa [G] sito in Brusaporto (BG), via San Martino n.3 - via Cà sn
non oggetto

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 228,00.

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: € 454,40.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 12,936/1000,000; non risultano indicati i millesimi nell'atto di provenienza; i millesimi sono riportati nelle Tabella Millesimale qui allegata, prodotta dalla debitrice.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non accessibile, ma adattabile.

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: No
Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superficie calpestabile è dedotta dai titoli abilitativi.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|------------------------|
| Autorimessa | sup reale netta | 31,34 | 1,00 | 31,34 |
| | | 31,34 | | 31,34 |

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si consiglia di dividere il lotto (unica u.i., autorimessa).

11. STATO DI POSSESSO:

Occupato da terzi scrittura privata (non prodotta sottoscritta).

Opponibilità ai terzi: NO

Non vi è alcun documento opponibile. L'immobile è occupato in virtù di scritture private menzionate dalla debitrice che ad oggi non risultano trascritte.

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, tenuto conto della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

Si precisa che per la superficie si è preso di riferimento la superficie rilevata dai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali; sul posto sono state fatte solo parziali verifiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di ---;
 Ufficio tecnico di Brusaporto;
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;
 Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per appartamenti da ristrutturare -volumetria- 300/600 €/mq., semi-recenti (20-50 anni) 700/1100 €/mq., recenti (5-20 anni) 1200/1600 €/mq. e nuovi (classe A) 1700/2100 €/mq., box €.13.000/16.000;
 Altre fonti di informazione: OMI, Listino prezzi immobili di Bergamo n.29/2023, Borsino Immobiliare e Tecnici operanti nel settore.

12.3 Valutazione corpi:

A. Garage o autorimessa [G]

Brusaporto (BG), via San Martino n.3 - via Cà sn

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 20.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa | 31,34 | € 0,00 | € 0,00 |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 20.000,00 |
| Valore corpo | | | € 20.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 20.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 20.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Garage o autorimessa [G] | 31,34 | € 20.000,00 | € 20.000,00 |

12.4 Adegamenti e correzioni della stima:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per l'immediatezza della vendita e per l'approssimazione della rilevazione delle superfici: | € 2.000,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 454,40 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 17.545,60 |
| Valore diritto e quota | € 17.545,60 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <u>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</u> | € 17.545,60 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

12.6 Regime fiscale della vendita

da verificare in quanto la debitrice è l'impresa costruttrice.

Lotto: 003 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn
Autorimessa singola al piano interrato di una palazzina residenziale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], con sede in [REDACTED]

- Foglio 5, particella 5463, subalterno 19,
indirizzo via Cà, sn, piano S1, comune Brusaporto,
categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 27,27

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 6,439 da Tabella Millesimale fornita dal debitore

Confini: part.5463/1, sub.18, terrapieno, sub.20 salvo altri.

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

si

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona centrale nella vicinanze delle maggiori vie di collegamento tra la Strada Provinciale 67, la Strada Statale 42 e 671 e l'Autostrada A4. Vicino a tutti i servizi presenti nel Comune di Brusaporto.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali (Buoni), Verde pubblico attrezzato (Buono), Scuola primaria (Buona), Centro Sportivo (Buono), Farmacia (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 12 km. e Trescore Balneario a 9 km.

Attrazioni paesaggistiche: ---.

Attrazioni storiche: ---.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada 2 km, Strada Statale SS671 2 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **A**

In palazzina di recente costruzione e ben tenuta denominata Residenza San Martino, autorimessa posta al

piano interrato.

Il piano si raggiunge da cancello motorizzato e scivolo dalla via Cà in Brusaporto;

l'autorimessa ha porta basculante in lamiera bianca, un'altezza di mt. 2,50 circa, soletta prefabbricata tipo predalles, pavimento in battuto di cls ed è dotata di punto luce.

L'autorimessa, e in generale l'intera palazzina, si presenta in buone condizioni.

Superficie complessiva di circa mq **15,60**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2010/2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 mt

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: ottimo

Condizioni generali dell'immobile:

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | --- |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| 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: DIA n.605 pratica edilizia n.2840 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/2009 al n. di prot. 3377

Rilascio in data 17/12/2009 al n. di prot. 11006

Abitabilità/agibilità in data 07/04/2014 al n. di prot. 2487

Variante: Permesso di Costruire prot.5626 del 04-07-2011

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

| | |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| Zona omogenea: | Comparti Urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa |
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 19A NTA PdR |
| 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: A.

Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

██████████, nata a ██████████ per la quota di 1/4;
 ██████████, nato a ██████████, per la quota di 1/4 e
 ██████████, nato a ██████████, per la quota di 2/4

proprietario/i ante ventennio al 17/11/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alessandro Fieconi, in data 15/10/1982, ai nn. 35505/9775; trascritto a Bergamo, in data 05/01/1983, ai nn. 254/---.

Note: Relativo alla part.2209 del fg.9 CT

Titolare/Proprietario:

██████████, nato a ██████████ per la quota di 1/2 e
 ██████████, nato a ██████████, per la quota di 1/2

proprietario/i ante ventennio al 17/11/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Carlo Mangili, in data 25/03/1964, ai nn. 4731/3256; trascritto a Bergamo, in data 17/04/1964, ai nn. 5331/---.

Note: Relativo alla part.898/1, 2, 701, 702 del fg.4 CU e part.898 del fg.9 CT

Titolare/Proprietario:

██████████ con sede in ██████████ dal 17/11/2008 al 29/07/2019.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Figlioli Francesco, in data 17/11/2008, ai nn. 17740/11813; trascritto a Bergamo, in data 21/11/2008, ai nn. 41763/72496.

Note: Oggetto del suddetto atto è un terreno sul quale è sorto parte del complesso immobiliare in cui sono ubicate anche le u.i. oggetto della presente stima.

Titolare/Proprietario:

██████████, con sede in ██████████ dal 17/11/2008 al 29/07/2019.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Figlioli Francesco, in data 17/11/2008, ai nn. 17740/11813; trascritto a Bergamo, in data 21/11/2008, ai nn. 41762/72495.

Note: Oggetto del suddetto atto sono terreno e fabbricati sui quali è sorto parte del complesso immobiliare in cui

sono ubicate anche le u.i. oggetto della presente stima.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], con sede in [REDACTED]
dal 29/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di trasferimento sede sociale - a rogito di notaio Mauro Ruggiero, in data 29/07/2019, ai nn. 96315/32860; trascritto a Bergamo, in data 30/07/2019, ai nn. 39462/26143.

Note: Sono oggetto del suddetto atto anche altre u.i.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED]
contro [REDACTED] liquidazione;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Bergamo in data 12/01/2024 ai nn. 231

iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/01/2024 ai nn. 5108/3530;

- Il pignoramento colpisce anche altre u.i.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva

a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio Francesco Figlioli in data 17/11/2008 ai nn. 17741/11814;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/11/2018 ai nn. 72497/14208;

Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00;

Note: - Durata 30 anni - Il pignoramento colpisce anche altre u.i.

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Garage o autorimessa [G] sito in Brusaporto (BG), via San Martino n.3 - via Cà sn

non oggetto

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 111,00.

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: € 226,18.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 6,439/1000,000; non risultano indicati i millesimi nell'atto di provenienza; i millesimi sono riportati nelle Tabella Millesimale qui allegata, prodotta dalla debitrice.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non accessibile, ma adattabile.

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: No
Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

Identificativo corpo: A

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le superficie calpestabile è dedotta dai titoli abilitativi.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|------------------------|
| Autorimessa | sup reale netta | 15,60 | 1,00 | 15,60 |
| | | 15,60 | | 15,60 |

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si consiglia di dividere il lotto (unica u.i., autorimessa).

11. STATO DI POSSESSO:

Libero

Opponibilità ai terzi: NO

12. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

12.1 Criterio di stima:

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo simile, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, tenuto conto della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

Si precisa che per la superficie si è preso di riferimento la superficie rilevata dai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali; sul posto sono state fatte solo parziali verifiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Brusaporto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per appartamenti da ristrutturare -volumetria- 300/600 €/mq., semi-recenti (20-50 anni) 700/1100 €/mq., recenti (5-20 anni) 1200/1600 €/mq. e nuovi (classe A) 1700/2100 €/mq., box €13.000/16.000;;

Altre fonti di informazione: OMI, Listino prezzi immobili di Bergamo n.29/2023, Borsino Immobiliare e Tecnici operanti nel settore.

12.3 Valutazione corpi:

A. Garage o autorimessa [G]

Brusaporto (BG), via San Martino n.3 - via Cà sn

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa | 15,60 | € 0,00 | € 0,00 |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 15.000,00 |
| Valore corpo | | | € 15.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 15.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 15.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Garage o autorimessa [G] | 15,60 | € 15.000,00 | € 15.000,00 |

12.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per l'immediatezza della vendita e per l'approssimazione della rilevazione delle superfici: € 1.500,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: € 226,18

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

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale € 13.273,82

Valore diritto e quota € 13.273,82

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 13.273,82

12.6 Regime fiscale della vendita

da verificare in quanto la debitrice è l'impresa costruttrice.

Lotto: 004 - Autorimessa

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn
Autorimessa singola al piano interrato di una palazzina residenziale

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[REDACTED], con sede in [REDACTED]

- Foglio 5, particella 5463, subalterno 21,
indirizzo via Cà, sn, piano S1, comune Brusaporto,
categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, superficie 15 mq, rendita € 22,16

Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 5,523 da Tabella Millesimale fornita dal debitore

Confini: part.5463/1, sub.20, terrapieno e sub.22 salvo altri.

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

2. DESCRIZIONE

2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

Zona centrale nella vicinanze delle maggiori vie di collegamento tra la Strada Provinciale 67, la Strada Statale 42 e 671 e l'Autostrada A4. Vicino a tutti i servizi presenti nel Comune di Brusaporto.

Caratteristiche zona: centrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

Servizi offerti dalla zona: Uffici Comunali (Buoni), Verde pubblico attrezzato (Buono), Scuola primaria (Buona), Centro Sportivo (Buono), Farmacia (Buono)

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Importanti centri limitrofi: Bergamo a 12 km. e Trescore Balneario a 9 km.

Attrazioni paesaggistiche: ---.

Attrazioni storiche: ---.

Principali collegamenti pubblici: Autostrada 2 km, Strada Statale SS671 2 km

2.2 DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **A**

In palazzina di recente costruzione e ben tenuta denominata Residenza San Martino, autorimessa posta al piano interrato.

Il piano si raggiunge da cancello motorizzato e scivolo dalla via Cà in Brusaporto;

l'autorimessa ha la porta basculante in lamiera bianca, un'altezza di mt. 2,50 circa, soletta prefabbricata tipo predalles, pavimento in battuto di cls ed è dotata di punto luce.

L'autorimessa, e in generale l'intera palazzina, si presenta in buone condizioni.

Superficie complessiva di circa mq **13,38**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2010/2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 4; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 mt

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: ottimo

Condizioni generali dell'immobile:

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | --- |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| 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: DIA n.605 pratica edilizia n.2840 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/2009 al n. di prot. 3377

Rilascio in data 17/12/2009 al n. di prot. 11006

Abitabilità/agibilità in data 07/04/2014 al n. di prot. 2487

Variante: Permesso di Costruire prot.5626 del 04-07-2011

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

| | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| Zona omogenea: | Comparti Urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa |

| | |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 19A NTA PdR |
| 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: A.

Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

██████████ nata a ██████████, per la quota di 1/4;
 ██████████ nato a ██████████, per la quota di 1/4 e
 ██████████ nato a ██████████ per la quota di 2/4

proprietario/i ante ventennio al 17/11/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alessandro Fieconi, in data 15/10/1982, ai nn. 35505/9775; trascritto a Bergamo, in data 05/01/1983, ai nn. 254/---.

Note: Relativo alla part.2209 del fg.9 CT

Titolare/Proprietario:

██████████, nato a ██████████, per la quota di 1/2 e
 ██████████, nato a ██████████, per la quota di 1/2

proprietario/i ante ventennio al 17/11/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Carlo Mangili, in data 25/03/1964, ai nn. 4731/3256; trascritto a Bergamo, in data 17/04/1964, ai nn. 5331/---.

Note: Relativo alla part.898/1, 2, 701, 702 del fg.4 CU e part.898 del fg.9 CT

Titolare/Proprietario:

██████████ con sede in ██████████ dal 17/11/2008 al 29/07/2019.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Figlioli Francesco, in data 17/11/2008, ai nn. 17740/11813; trascritto a Bergamo, in data 21/11/2008, ai nn. 41763/72496.

Note: Oggetto del suddetto atto è un terreno sul quale è sorto parte del complesso immobiliare in cui sono ubicate anche le u.i. oggetto della presente stima.

Titolare/Proprietario:

██████████, con sede in ██████████ dal 17/11/2008 al 29/07/2019.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Figlioli Francesco, in data 17/11/2008, ai nn. 17740/11813; trascritto a Bergamo, in data 21/11/2008, ai nn. 41762/72495.

Note: Oggetto del suddetto atto sono terreno e fabbricati sui quali è sorto parte del complesso immobiliare in cui sono ubicate anche le u.i. oggetto della presente stima.

Titolare/Proprietario:

██████████, con sede in ██████████ dal 29/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di trasferimento sede sociale - a rogito di notaio Mauro Ruggiero, in data 29/07/2019, ai nn. 96315/32860;

trascritto a Bergamo, in data 30/07/2019, ai nn. 39462/26143.

Note: Sono oggetto del suddetto atto anche altre u.i.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

a favore di ██████████

contro ██████████;

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Bergamo in data 12/01/2024 ai nn. 231

iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/01/2024 ai nn. 5108/3530;

- Il pignoramento colpisce anche altre u.i. .

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva

a favore di ██████████

contro ██████████

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio Francesco Figlioli in data 17/11/2008 ai nn. 17741/11814;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/11/2018 ai nn. 72497/14208;

Importo ipoteca: € 2.600.000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00;

Note: - Durata 30 anni - Il pignoramento colpisce anche altre u.i. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Garage o autorimessa [G] sito in Brusaporto (BG), via San Martino n.3 - via Cà sn

non oggetto

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 96,00.

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: 0.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 5,523/1000,000; non risultano indicati i millesimi nell'atto di provenienza; i millesimi sono riportati nelle Tabella Millesimale qui allegata, prodotta dalla debitrice.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non accessibile, ma adattabile.

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: No

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superficie calpestabile è dedotta dai titoli abilitativi.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|------------------------|
| Autorimessa | sup reale netta | 13,38 | 1,00 | 13,38 |
| | | 13,38 | | 13,38 |

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

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Unità immobiliare parte di un Edificio

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si consiglia di dividere il lotto (unica u.i., autorimessa).

11. STATO DI POSSESSO:**Occupato** da terzi scrittura privata (non prodotta sottoscritta).**Opponibilità ai terzi: NO**

Non vi è alcun documento opponibile. L'immobile è occupato in virtù di scritture private menzionate dalla debitrice che ad oggi non risultano trascritte.

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

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo.

L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, tenuto conto della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

Si precisa che per la superficie si è preso di riferimento la superficie rilevata dai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali; sul posto sono state fatte solo parziali verifiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Brusaporto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per appartamenti da ristrutturare -volumetrica- 300/600 €/mq., semi-recenti (20-50 anni) 700/1100 €/mq., recenti (5-20 anni) 1200/1600 €/mq. e nuovi (classe A) 1700/2100 €/mq., box €13.000/16.000;;

Altre fonti di informazione: OMI, Listino prezzi immobili di Bergamo n.29/2023, Borsino Immobiliare e Tecnici operanti nel settore.

12.3 Valutazione corpi:

A. Garage o autorimessa [G]

Brusaporto (BG), via San Martino n.3 - via Cà sn

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 14.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa | 13,38 | € 0,00 | € 0,00 |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 14.000,00 |
| Valore corpo | | | € 14.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 14.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 14.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Garage o autorimessa [G] | 13,38 | € 14.000,00 | € 14.000,00 |

12.4 Adegamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per l'immediatezza della vendita e per l'approssimazione della rilevazione delle superfici:

€ 1.400,00

Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

€ 0,00

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Valore di stima:

Valore intero medio ponderale

€ 12.600,00

Valore diritto e quota

€ 12.600,00

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 12.600,00

12.6 Regime fiscale della vendita

da verificare in quanto la debitrice è l'impresa costruttrice.

Lotto: 005 - Autorimessa**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn**
Autorimessa singola al piano interrato di una palazzina residenziale**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED]

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione:**

[REDACTED] con sede in [REDACTED]

- Foglio 5, particella 5463, subalterno 23,
indirizzo via Cà, sn, piano S1, comune Brusaporto,
categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie 18 mq, rendita € 27,27
Millesimi di proprietà di parti comuni (riferimento atto notarile): 6,439 da Tabella Millesimale fornita dal
debitore
Confini: part.5463/1, sub.22, terrapieno e sub.24 salvo altri.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: si**2. DESCRIZIONE****2.1 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)**

Zona centrale nella vicinanze delle maggiori vie di collegamento tra la Strada Provinciale 67, la Strada Statale 42 e 671 e l'Autostrada A4. Vicino a tutti i servizi presenti nel Comune di Brusaporto.

Caratteristiche zona: centrale normale**Area urbanistica:** residenziale a traffico locale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** Uffici Comunali (Buoni), Verde pubblico attrezzato (Buono), Scuola primaria (Buona), Centro Sportivo (Buono), Farmacia (Buono)**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali**Importanti centri limitrofi:** Bergamo a 12 km. e Trescore Balneario a 9 km.**Attrazioni paesaggistiche:** ---.**Attrazioni storiche:** ---.**Principali collegamenti pubblici:** Autostrada 2 km, Strada Statale SS671 2 km**2.2 DESCRIZIONE DEL BENE**

Descrizione: **Garage o autorimessa [G]** di cui al corpo **A**

In palazzina di recente costruzione e ben tenuta denominata Residenza San Martino, autorimessa posta al piano interrato.

Il piano si raggiunge da cancello motorizzato e scivolo dalla via Cà in Brusaporto;

l'autorimessa ha la porta basculante in lamiera bianca, un'altezza interna di mt. 2,50 circa, soletta prefabbricata tipo predalles, pavimento in battuto di cls ed è dotata di punto luce.

L'autorimessa, e in generale l'intera palazzina, si presenta in buone condizioni.

Superficie complessiva di circa mq **15,60**

E' posto al piano: S1

L'edificio è stato costruito nel: 2010/2011

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 6; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,50 mt

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: ottimo

Condizioni generali dell'immobile:

Impianti (conformità e certificazioni)

| Impianto elettrico: | |
|-------------------------------------------------------------|-----|
| Esiste impianto elettrico | SI |
| Epoca di realizzazione/adeguamento | --- |
| Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive | NO |
| Riscaldamento: | |
| Esiste impianto di riscaldamento | NO |
| 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: DIA n.605 pratica edilizia n.2840 e successive varianti.

Intestazione: [REDACTED]

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Per lavori: realizzazione nuovo edificio

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 18/04/2009 al n. di prot. 3377

Rilascio in data 17/12/2009 al n. di prot. 11006

Abitabilità/agibilità in data 07/04/2014 al n. di prot. 2487

Variante: Permesso di Costruire prot.5626 del 04-07-2011

3.1 CONFORMITÀ EDILIZIA

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

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

4. CONFORMITÀ URBANISTICA

Identificativo corpo: A.

Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

| | |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Strumento urbanistico Adottato: | Piano Governo del Territorio |
| Zona omogenea: | Comparti Urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali disomogenee a densità medio/bassa |

| | |
|-----------------------------------------------------------------|------------------|
| Norme tecniche di attuazione: | Art. 19A NTA PdR |
| 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: A.

Garage o autorimessa [G] sito in via San Martino n.3 - via Cà sn

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario:

██████████, nata a ██████████, per la quota di 1/4;
 ██████████, nato a ██████████, per la quota di 1/4 e
 ██████████, nato a ██████████, per la quota di 2/4

proprietario/i ante ventennio al 17/11/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Alessandro Fieconi, in data 15/10/1982, ai nn. 35505/9775; trascritto a Bergamo, in data 05/01/1983, ai nn. 254/---.

Note: Relativo alla part.2209 del fg.9 CT

Titolare/Proprietario:

██████████, nato a ██████████ per la quota di 1/2 e
 ██████████ nato a ██████████ per la quota di 1/2

proprietario/i ante ventennio al 17/11/2008.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Carlo Mangili, in data 25/03/1964, ai nn. 4731/3256; trascritto a Bergamo, in data 17/04/1964, ai nn. 5331/---.

Note: Relativo alla part.898/1, 2, 701, 702 del fg.4 CU e part.898 del fg.9 CT

Titolare/Proprietario:

██████████, con sede in ██████████ dal 17/11/2008 al 29/07/2019.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Figlioli Francesco, in data 17/11/2008, ai nn. 17740/11813; trascritto a Bergamo, in data 21/11/2008, ai nn. 41763/72496.

Note: Oggetto del suddetto atto è un terreno sul quale è sorto parte del complesso immobiliare in cui sono ubicate anche le u.i. oggetto della presente stima.

Titolare/Proprietario:

██████████ con sede in ██████████ dal 17/11/2008 al 29/07/2019.

In forza di atto di compravendita - a rogito di notaio Figlioli Francesco, in data 17/11/2008, ai nn. 17740/11813; trascritto a Bergamo, in data 21/11/2008, ai nn. 41762/72495.

Note: Oggetto del suddetto atto sono terreno e fabbricati sui quali è sorto parte del complesso immobiliare in cui sono ubicate anche le u.i. oggetto della presente stima.

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], con sede in [REDACTED] dal 29/07/2019 ad oggi (attuale/i proprietario/i).

In forza di atto di trasferimento sede sociale - a rogito di notaio Mauro Ruggiero, in data 29/07/2019, ai nn. 96315/32860;

trascritto a Bergamo, in data 30/07/2019, ai nn. 39462/26143.

Note: Sono oggetto del suddetto atto anche altre u.i.

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

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento

a favore di [REDACTED], con sede in [REDACTED]
contro [REDACTED];

Derivante da: Verbale di pignoramento immobili;

A rogito di Tribunale di Bergamo in data 12/01/2024 ai nn. 231

iscritto/trascritto a Bergamo in data 31/01/2024 ai nn. 5108/3530;

- Il pignoramento colpisce anche altre u.i.

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca legale attiva

a favore di [REDACTED]
contro [REDACTED];

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo fondiario;

A rogito di notaio Francesco Figlioli in data 17/11/2008 ai nn. 17741/11814;

Iscritto/trascritto a Bergamo in data 21/11/2018 ai nn. 72497/14208;

Importo ipoteca: € 2.600,000,00; Importo capitale: € 1.300.000,00;

Note: - Durata 30 anni - Il pignoramento colpisce anche altre u.i. .

Dati precedenti relativi ai corpi: A

8. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

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

Identificativo corpo: A

Garage o autorimessa [G] sito in Brusaporto (BG), via San Martino n.3 - via Cà sn

non oggetto

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 111,00.

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: € 376,41.

Altre informazioni:

Millesimi di proprietà (riferimento atto notarile): 5,523/1000,000; non risultano indicati i millesimi nell'atto di provenienza; i millesimi sono riportati nelle Tabella Millesimale qui allegata, prodotta dalla debitrice.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO - Non accessibile, ma adattabile.

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: No

Avvertenze ulteriori: No

9. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE**Identificativo corpo:** A**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

Le superficie calpestabile è dedotta dai titoli abilitativi.

| Destinazione | Parametro | S.L.P. | Coefficiente | Superficie equivalente |
|--------------|-----------------|--------------|--------------|------------------------|
| Autorimessa | sup reale netta | 15,60 | 1,00 | 15,60 |
| | | 15,60 | | 15,60 |

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

10. GIUDIZIO DI COMODA DIVISIBILITÀ

Non si consiglia di dividere il lotto (unica u.i., autorimessa).

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

Per la valutazione dell'immobile si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima comparativo. L'utilizzo di tale metodo comporta un confronto fra l'immobile oggetto di stima ed altri di tipo similare, di cui si è conosciuto il valore di mercato in quanto oggetto di recenti compravendite; pertanto, tenuto conto della posizione, della vetustà dell'immobile, della tipologia costruttiva, delle richieste di mercato per immobili simili e della superficie commerciale, la scrivente può ritenere equo il valore di mercato di seguito riportato.

Si precisa che per la superficie si è preso di riferimento la superficie rilevata dai titoli abilitativi e alle planimetrie catastali; sul posto sono state fatte solo parziali verifiche.

12.2 Fonti di informazione:

Catasto di Bergamo;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo;

Uffici del registro di ---;

Ufficio tecnico di Brusaporto;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: della zona;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): per appartamenti da ristrutturare -volumetria- 300/600 €/mq., semi-recenti (20-50 anni) 700/1100 €/mq., recenti (5-20 anni) 1200/1600 €/mq. e nuovi (classe A) 1700/2100 €/mq., box €13.000/16.000;

Altre fonti di informazione: OMI, Listino prezzi immobili di Bergamo n.29/2023, Borsino Immobiliare e Tecnici operanti nel settore.

12.3 Valutazione corpi:

A. Garage o autorimessa [G]

Brusaporto (BG), via San Martino n.3 - via Cà sn

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 15.000,00.

| <i>Destinazione</i> | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|-------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Autorimessa | 15,60 | € 0,00 | € 0,00 |
| Stima sintetica a vista dell'intero corpo | | | € 15.000,00 |
| Valore corpo | | | € 15.000,00 |
| Valore accessori | | | € 0,00 |
| Valore complessivo intero | | | € 15.000,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | | | € 15.000,00 |

Riepilogo:

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i> | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|--------------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| A | Garage o autorimessa [G] | 15,60 | € 15.000,00 | € 15.000,00 |

12.4 Adegamenti e correzioni della stima:

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per l'immediatezza della vendita e per l'approssimazione della rilevazione delle superfici: | € 1.500,00 |
| Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita: | € 376,41 |
| Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: | € 0,00 |
| Valore di stima: | |
| Valore intero medio ponderale | € 13.123,59 |
| Valore diritto e quota | € 13.123,59 |

12.5 Prezzo base d'asta del lotto:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <u>Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:</u> | € 13.123,59 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

12.6 Regime fiscale della vendita

da verificare in quanto la debitrice è l'impresa costruttrice.

Bergamo, 06-05-2024

L'Esperto alla stima
Geom. Giovanna Paganessi

Allegati:

- 1- Documentazione fotografica;
- 2- Visure catastali e ipotecarie, atto di provenienza;
- 3- Estratto mappa, pgt, nta, titoli abilitativi, planimetrie catastali;
- 4- Corrispondenza con Amministratore di Condominio;
- 5- Certificato di residenza degli occupanti il sub.4 (lotto 1).